

## **CHACREAMENTO: Legislações que normatizam o parcelamento de solo rural no Município de Varginha-MG**

Márcia Helena Labre Lentz Moseli<sup>1</sup>

Geisla Aparecida Maia Gomes<sup>2</sup>

### **RESUMO**

O presente trabalho aborda a Regularização e a Legislação que normatizam o parcelamento inserido nas *zonas urbanas especiais de chacreamento* do Município de Varginha-MG. O que levou a escolha deste tema foi o crescimento do número de parcelamento de solo nas zonas rurais do município e à vista disso, observou-se a necessidade de trazer maiores esclarecimentos no que diz respeito às leis e aos procedimentos que normatizam esse parcelamento, para que os futuros empreendedores, chacreadores ou proprietários de terras possam realizar seus processos conforme a legislação vigente. Desse modo, este estudo tem como objetivo principal direcionar os interessados pela aprovação e pela valorização do parcelamento nas zonas rurais, bem como trazer importantes esclarecimentos aos futuros empreendedores, que queiram adquirir uma área rural legalizada segundo o município de Varginha-MG. Sendo assim, para a realização desta pesquisa, foi utilizada como metodologia, o embasamento em normatizações e leis que serão citadas no decorrer deste estudo. A pesquisa demonstrou, portanto, a importância do conhecimento no que tange às leis e as normas referentes à essa regularização, bem como a busca de esclarecer, através do manual informativo, os procedimentos necessários para a normatização do mesmo.

**Palavras-chave:** Chacreamento. Normatização. Legislação. Parcelamento de solo rural.

### **1 INTRODUÇÃO**

O parcelamento do solo rural é instituição legal instituída pela Lei Federal nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, conhecida como "Estatuto da Terra", com o objetivo de regular a

---

<sup>1</sup>\* Márcia Helena Labre Lentz Moseli, Graduanda em Engenharia Civil pelo Centro Universitário Sul de Minas. [marcia.moseli@alunos.unis.edu.br](mailto:marcia.moseli@alunos.unis.edu.br)

<sup>2</sup>\*Prof. Esp. Geisla Aparecida Maia Gomes. Engenheira Civil, Mestranda em Estatística Aplicada. Docente no Centro Universitário do Sul de Minas.

implantação, uso e exploração do solo rural em território nacional, fornecendo as orientações necessárias aos demais entes jurídicos da federação em relação à criação e execução das políticas urbanísticas, sanitárias e ambientais (BRASIL, 1964).

A definição de zona urbana e zona rural pode variar de acordo com as leis e regulamentos de cada município e estado. Segundo o INCRA (Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária) do Brasil, a diferença entre zona urbana e zona rural está principalmente relacionada ao uso do solo e às atividades desenvolvidas em cada uma dessas áreas. O INCRA define os critérios para delimitar essas zonas em sua atuação na regularização fundiária e questões agrárias. O INCRA não atua na gestão ou regularização de terras urbanas, questões como parcelamento do solo, zoneamento urbano e licenciamento ambiental são tratados por órgãos municipais e estaduais, o que define a nomenclatura da lei municipal "*zonas urbanas especiais de chacreamento*".

A regularização fundiária criada através da lei federal 11.977/2009 é uma atualização de assentamentos irregulares em cidades, ajudando a garantir o direito social à moradia através de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais.

O cadastro técnico urbano é a melhor ferramenta para planejar cidades, orientando o crescimento nos parâmetros da legislação, com benefícios como regularização dos títulos, estrutura fundiária, implementação de infraestrutura, facilidade e gestão civil. (LOCH, 2005)

Na ação, um novo empreendimento envolve a compra de lotes rurais maiores, que variam de acordo com o módulo fiscal de cada município, que são sucessivamente divididos em lotes menores. Importante ressaltar que, embora essas novas formas de ocupação rural tenham recebido nomes como "sítios de recreio", "loteamentos rurais", "chacreamentos" e "condomínios de chácara" na verdade se enquadram na mesma categoria geral. Diante do exposto, é possível confirmar que essa situação, aqui denominada de "chacreamento", está ligada ao auge do setor imobiliário no que diz respeito à venda dos respectivos lotes a preços atrativos, bem como o interesse dos munícipes em utilizar tais espaços como local de veraneio, lazer ou mesmo para fixação de residência.

O objetivo geral deste estudo é discutir os aspectos jurídicos da instituição do chacreamento como prática de parcelamento do solo rural considerando a Lei nº 6.759, de 22 de outubro de 2020, que dispõe sobre a regularização dos parcelamentos irregulares inseridos nas zonas urbanas especiais de chacreamento (ZUEC) no município de Varginha-MG, bem como facilitar o entendimento dos procedimentos que envolvem a regularização de chacreamentos, através da elaboração de um manual informativo para o cidadão varginhense.

## **2 REVISÃO DA LITERATURA**

Historicamente, no Brasil, a propriedade fundiária está enraizada na dominação patrimonial. Fazendeiros, proprietários de terras, evoluíram rapidamente para novas adaptações econômicas, despojando-se de grandes propriedades históricas-sociais para obter uma acumulação capital e financeira. (FERNANDES, 1987)

As primeiras interferências fundiárias no Brasil ocorreram durante o processo de modernização do país, com origem no Código Florestal e na Lei das Águas e da Mineração. Como exemplo podemos citar, o código florestal (BRASIL, 1965), que exige que os proprietários deixem alguma terra para a mata nativa. Assim a propriedade da terra é protegida desde a década de 1850, exigindo que os proprietários de terras se registrem no Cartório e cumpram a legislação vigente, somente então conseguirão adquirir uma propriedade privada no Brasil.

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 dispõe, em seu artigo 182, que, para assegurar a função social da propriedade, esta deve seguir o Plano Diretor da cidade e ter aprovação da Câmara Municipal. A legislação trata de áreas urbanas e rurais, mencionando políticas fundacionais, reformas agrícolas e a reforma agrária prevista no artigo 186.

### **2.1 Considerações no que se refere ao instituto do chacreamento**

Diante da evidente aglomeração populacional nas áreas urbanas, a ocupação das áreas rurais tem suscitado debates tanto no plano social quanto no jurídico. Há uma série de fatores ambientais que devem ser levados em consideração e respeitados, como o uso adequado dos recursos naturais e a preservação do meio ambiente, bem como normas legais específicas que regem o uso do patrimônio próprio. (BRASIL, 1964).

É possível detectar um aumento na demanda por loteamentos, chácaras e áreas rurais. O crescimento populacional está impulsionando uma rápida e inevitável expansão urbana. Nesse cenário, alguns setores da sociedade, inclusive empresarial e imobiliário, passaram a enxergar uma chance de fugir da agitação no núcleo urbano, além de oportunidades lucrativas, realocando seus investimentos para o campo.

Como resultado, surge no Brasil uma nova forma de ocupação do solo rural conhecida como chacreamento. Segundo a Lei Federal Nº 4.504/1964 e regulamentação do Instituto

Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) para cada região (Brasil, 1964; INCRA, 2015), o loteador é proprietário ou adquire uma propriedade rural que está de acordo com a Fração Mínima de Parcelamento (FMP), que varia de acordo com cada região. No município de Varginha a FMP é de 26 ha, essa informação pode ser encontrada no site da Plataforma de Governança Territorial (BRASIL,2023).

## **2.2 Parcelamento do solo rural e a Fração Mínima de Parcelamento (FMP)**

O uso, ocupação e parcelamento da terra rural estão todos sujeitos às restrições legais previstas na Lei Federal nº 4.504/ 1664 , também conhecida como "Estatuto da Terra". Ao contrário das regras destinadas às áreas urbanas, o Estatuto da Terra tem maior rigidez quanto à ocupação do solo rural. Esse rigoroso tratamento é justificado pela proteção do legislador ao meio ambiente como um todo e pela exploração de atividades rurais que promovam o progresso econômico e social, beneficiando tanto as populações urbanas quanto as rurais.

De acordo com a legislação citada, não é possível dividir os lotes rurais em áreas com dimensões inferiores às exigidas pelo módulo de propriedade rural. (BRASIL, 1964; BRASIL, 1972). O módulo rural é uma unidade de medida agrícola expressa em hectares que, ao ser utilizada pelo agricultor e sua família, pode absorver toda a força de trabalho dessas pessoas, garantindo seu sustento, ascensão social e econômica. Um módulo rural possui uma área máxima que é fixada para cada região e tipo de exploração e, assim, permite-se que o trabalho realizado na propriedade conte com a ajuda de terceiros (BRASIL, Art. 4º, incisos II e III, da Lei Federal No 4.504/1964). FMP é a menor área em que pode ser desmembrada uma propriedade rural de um determinado município.

É competência do INCRA a definição da metragem do imóvel rural, na espécie de exploração da atividade a ser desenvolvida na propriedade, ou em razão da localização. Conforme Normativa do INCRA a área mínima a ser observada para fins de loteamento rural está estipulada no Certificado de Imóvel Rural (CCIR), de acordo com as Instruções Normativas nº 5/1973 e 50/1997.

A regra é tão protetora e significativa que, de acordo com o artigo 8º do Sistema Nacional de Cadastro Rural - SNCR (Lei Federal nº 5.868 / 1972), é vedada a transferência de qualquer título para propriedade rural com área menor que o módulo ou o FMP (BRASIL, 1972). O 3º parágrafo do mesmo artigo, afirma que:

São considerados nulos e de nenhum efeito quaisquer atos que infrinjam o disposto neste artigo não podendo os serviços notariais lavrar escrituras dessas áreas, nem ser tais atos registrados nos Registros de Imóveis, sob pena de responsabilidade administrativa, civil e criminal de seus titulares ou prepostos (BRASIL, 1972).

### **2.3 A Lei da Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB) e os chacreamentos**

A Lei Federal nº 13.465/2017, também conhecida como REURB ou Lei de Regularização Fundiária de Áreas Urbanas e Rurais, entrou em vigor em 11 de julho de 2017 e trata da regularização fundiária de áreas urbanas e rurais, entre outras disposições. Esse normativo estabeleceu inúmeras ferramentas e procedimentos para a incorporação de núcleos informacionais, organização territorial urbana e titulação de seus ocupantes (BRASIL, 2017). Da mesma forma, abre a possibilidade de regularizar domicílios localizados na zona rural, caso a unidade habitacional esteja abaixo do FMP, conforme disposto no artigo 11 , § 6º da REURB (BRASIL, 2017). Especulam que a nova legislação permite a existência de chacreamentos ao estabelecer a regularização de lotes rurais abaixo do FMP mas não é este o objetivo da lei.

No que consta o Art. 13 , incisos I e II , o objetivo da REURB era permitir que os municípios incentivassem a regularização de propriedades informais urbanos já constituídos ao longo do tempo, fossem eles em áreas urbanas ou rurais e desde que atendessem aos requisitos legais (BRASIL, 2017). No mesmo sentido, Vasconcelos (1992) observa que a implantação da REURB no meio rural deve ser considerada como excepcional e requer uma leitura condizente com a função social do imóvel rural. A função social ou socioambiental da propriedade não pode ser comprometida com a regularização de lotes rurais, como no caso dos chacreamentos.

### **2.4 Planejamento e gestão Municipal: Regularização de chacreamentos do município de Varginha/MG**

Segundo o artigo 182 , § 1º da Constituição Federal Brasil, os municípios com mais de 20.000 habitantes devem estabelecer um plano diretor (BRASIL, 1988). Regida pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), tem como objetivos primordiais direcionar o pleno desenvolvimento da cidade, funções sociais e promover o zoneamento adequado da área por meio do planejamento e gestão do uso, parcelamento e ocupação do solo (DO NASCIMENTO, DI PIETRO e MENDES, 2018).

A Lei nº 6.759, de 22 de outubro de 2020 sancionada no Município de Varginha/MG refere-se à regularização dos parcelamentos do solo inseridos nas Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC) definidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 9 de 10 de dezembro de 2020), que foi feita mediante regularização fundiária nos moldes discriminados nesta Lei e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979, nº 11.977/2009 e nº 13.465/2017. Foram dispostos alguns artigos no que se refere ao parcelamento do solo, tais como:

Art. 2º Caberá ao interessado, empreendedor, chacreador ou proprietário de chácaras de moradia ou recreio existentes no Município, requerer, junto à Prefeitura Municipal de Varginha, no prazo máximo e improrrogável de 01 (hum) ano, contados da data da publicação da presente Lei, a regularização do referido parcelamento, o que deverá ser feito por meio de protocolo formal de requerimento acompanhado de documentos comprobatórios junto à Prefeitura Municipal.

Art. 3º Serão passíveis de regularização os chacreamentos já consolidados há mais de 05(cinco) anos.

Art. 4º Para efeito de regularização da gleba parcelada, far-se-á necessário que o requerimento a que alude o artigo anterior esteja instruído, obrigatoriamente, com os seguintes requisitos: I – Certidão atualizada da matrícula do imóvel, com data de expedição inferior a 30 (trinta) dias, acompanhada do memorial descritivo da área total constante da mesma; II – Levantamento planialtimétrico contendo indicação dos cursos d'água, nascentes, áreas de preservação permanente e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na área; III – indicação das estradas e servidões existentes.

Não será permitida a regularização do parcelamento de solo nos seguintes casos:

I – terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações; II – terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública; III – terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes; IV – terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação; V – áreas que ofereçam riscos geológicos ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas; VI – áreas de preservação permanente e áreas de reservas legais registradas; VII – áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção; VIII – áreas sem condições de acesso por via oficial e/ ou sem infraestrutura adequada.

No que rege a infraestrutura, a gleba objeto de regularização deverá ser dotada:

I - escoamento de águas pluviais; II - sistema de captação de água aprovado pelo(s) órgão(s) competente(s) ou termo de dispensa emitido pelo mesmo; III - escoamento sanitário, sendo proibido seu lançamento “in natura” em rios, cursos d'água, lagos ou represas naturais ou artificiais, devendo, necessariamente, ocorrer a instalação e/ou regularização de fossa séptica aprovada pelos órgãos competentes; IV - energia elétrica; V – definição sobre a destinação dos resíduos sólidos; VI - vias de acesso à propriedade de terra batida ou pavimentação impermeabilizada ou semi impermeabilizada, devendo estas estarem articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local; VII - cerca divisória ou outro meio físico de delimitação que propicie o integral isolamento da área objeto de regularização, sempre que possível; VIII - isolamento da Área de Preservação Permanente, caso haja.

Segundo o Art. 9º O processo administrativo de regularização fundiária conterà, no mínimo:

I - levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

É importante observar a exigência de que o loteamento seja realizado por profissional habilitado, atendendo a delimitação, projetos, topografia, e demais itens necessários e devidamente aprovados pela prefeitura. Seguidamente, o loteamento deve então ser registrado no Registro de Imóveis e passar também por um processo de avaliação de impacto de um órgão ambiental. Após a conclusão desses procedimentos é possível a regularização.

### **3 MATERIAIS E MÉTODOS**

Trata-se de um trabalho de pesquisa, analisando documentos legais e normativos onde serão apresentados os procedimentos e as fontes utilizadas para conduzir a pesquisa sobre o tema "CHACREAMENTO: Legislações que Normatizam o Parcelamento de Solo Rural no Município de Varginha-MG".

Para obter informações relevantes sobre o chacreamento e a regularização de parcelamentos de solo rural em Varginha-MG, foram utilizadas diversas fontes bibliográficas. Foram consultados livros, artigos científicos e relatórios técnicos sobre desenvolvimento urbano, legislação fundiária, zoneamento e questões ambientais. Além disso, foram pesquisados documentos governamentais, leis municipais e normas específicas relacionadas ao tema.

As normas e regulamentações municipais relacionadas ao parcelamento de solo rural em Varginha-MG foram obtidas diretamente da Prefeitura Municipal de Varginha e de órgãos competentes do município, como o Departamento de Meio Ambiente, EMATER, Departamento de Planejamento Urbano, Cemig e Copasa. As legislações específicas que tratam do tema foram acessadas em suas versões oficiais e atualizadas.

A fim de tornar acessível à população os resultados da pesquisa, um manual informativo específico sobre o tema do chacreamento e da regularização no município de Varginha foi desenvolvido. O manual fornece informações detalhadas sobre os processos de legalização de chacreamentos no município e orienta o leitor nos processos que regem a legalização e os benefícios que podem ser alcançados obtendo a regularização da propriedade.

#### 4 RESULTADO E DISCUSSÃO

A análise foi realizada a partir de uma pesquisa referente a tendência de parcelamento de solo rural no município de Varginha sem a regularização legal.

A análise das legislações e normativas municipais revelou que Varginha possui um conjunto de regras específicas para o parcelamento de solo rural, previstas na Lei nº 6.759, de 22 de outubro de 2020 sancionada no Município de Varginha/MG que se refere a regularização dos parcelamentos do solo inseridos nas Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC) definidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 9 de 10 de dezembro de 2020). No entanto, constatou-se que a aplicação e a fiscalização dessas normas ainda enfrentam desafios, tornando o processo de regularização complexo e, por vezes, moroso. Podemos observar este fato através da elaboração de um novo Projeto de Lei, que abre novo prazo para oportunizar a regularização dos chacreamentos conforme pedido disposto no anexo A.

Os requisitos legais para a regularização de chácaras em Varginha-MG abrangem aspectos como a dimensão mínima do lote, a preservação de áreas de proteção ambiental, a infraestrutura básica, as vias de acesso e a destinação correta do uso do solo.

A falta de regularização do chacreamento pode acarretar impactos negativos tanto no aspecto socioeconômico quanto ambiental. A ausência de planejamento urbano adequado pode levar ao crescimento desordenado e à falta de infraestrutura básica, comprometendo a qualidade de vida dos moradores. Além disso, a ocupação irregular pode acarretar a degradação do meio ambiente, afetando áreas de preservação e recursos hídricos.

As normas municipais desempenham um papel fundamental na organização do território e na busca de um desenvolvimento urbano sustentável. No entanto, a efetividade dessas normas depende de uma gestão pública eficiente, com capacidade de fiscalização e incentivo à regularização. Uma maior integração entre as secretarias municipais envolvidas e a conscientização dos proprietários sobre a importância da regularização podem contribuir para avanços nessa área.

Como resultado de tal análise, observou-se a necessidade de desenvolver um manual informativo para o cidadão varginhense fornecendo instruções claras, informações e orientações pertinentes a regularização e legislações que normatizam o parcelamento de solo rural no município de Varginha, manual informativo apêndice A.

A pesquisa evidenciou a necessidade de um melhor esclarecimento nas informações das normas municipais que regem o assunto, bem como incentivar a regularização de



propriedades irregulares, fortalecendo assim a gestão pública, garantindo um desenvolvimento rural sustentável e preservando os recursos naturais no município.

#### **4.1 Considerações no que se refere a instalação de energia na zona rural**

A instalação de infraestrutura de energia elétrica na zona rural de Varginha é uma questão relevante para garantir o desenvolvimento sustentável e o bem-estar da população rural. A Companhia Energética de Minas Gerais (CEMIG) é responsável por fornecer energia elétrica na região e atender às necessidades de seus consumidores, tanto na área urbana quanto na rural.

Algumas considerações importantes sobre a instalação de energia elétrica na zona rural de Varginha são:

- **Viabilidade Técnica:** A instalação de infraestrutura de energia elétrica na zona rural pode apresentar desafios técnicos, especialmente em áreas mais remotas e de difícil acesso. É essencial que a CEMIG conduza estudos de viabilidade técnica para determinar a melhor maneira de levar a energia elétrica até essas regiões.
- **Regularização Fundiária:** A regularização fundiária das propriedades rurais é um fator importante para a instalação de energia elétrica de forma adequada e segura. A CEMIG precisa garantir que a infraestrutura seja instalada em terras devidamente legalizadas e que os proprietários concordem com a instalação dos equipamentos.

A lei Nº 6.967, de abril de 2022 estabelece em parágrafo único que:

Se a gleba ainda não possuir energia elétrica, o Município, durante o processo de regularização fundiária, expedirá, se houver solicitação do requerente, termo de autorização para apresentação junto à Concessionária de Energia Elétrica a fim de sua instalação.

A instalação de infraestrutura de energia elétrica na zona rural de Varginha é uma tarefa importante para garantir a inclusão e o desenvolvimento das comunidades rurais. A CEMIG desempenha um papel crucial nesse processo, buscando soluções técnicas e sustentáveis para atender às demandas da população rural de forma eficiente e segura.

Para solicitação de ligação de energia na área rural é necessário comparecer pessoalmente à unidade de atendimento CEMIG e solicitar o preenchimento do Formulário para orçamento de conexão atendimento Rural, juntamente com documento da propriedade, registro ou contrato de compra e venda. Após a análise dos documentos e aprovação do mesmo a instalação será realizada.

## 4.2 Considerações no que se refere ao saneamento básico na zona rural

A instalação de infraestrutura de saneamento básico na zona rural de Varginha não é de responsabilidade do órgão COPASA.

O objeto do contrato de programa celebrado entre o Município de Varginha e a COPASA em 01/06/2017 é a prestação de serviços públicos de abastecimento de água e de esgotamento sanitário na Sede municipal de Varginha, ou seja, a competência do saneamento rural ainda não compete à COPASA.

As informações que competem ao saneamento são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA.

As orientações e informações pertinentes a construção de fossa em área rural são encontradas na EMATER-MG (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais) de Varginha, é uma empresa pública vinculada ao Governo de Minas Gerais, com atuação na área de assistência técnica, extensão rural e desenvolvimento rural sustentável. A missão da EMATER-MG é promover o desenvolvimento rural sustentável, oferecendo orientações e apoio técnico para que os agricultores possam melhorar a produção agropecuária, otimizar o uso dos recursos naturais, implementar práticas de agricultura sustentável e aumentar a renda familiar no meio rural.

Pode ser solicitado juntamente ao Engenheiro Agrônomo Luiz Geraldo M. R. Reis, responsável pelo setor que passará as informações e orientações, distribuindo um manual de instruções para construção da fossa ecológica aprovada pelo município conforme figura 1.

**Figura 1** - Manual de instruções para Construção da Fossa Ecológica emitida pela EMATER-MG na cidade de Varginha/MG.



**Fonte:** O autor.

Após a construção pode ser solicitado a fiscalização e a emissão de um certificado de aprovação e regularidade que isentará de quaisquer multas referente ao assunto.

## **5 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Em conclusão o parcelamento de solo rural conhecido como chacreamento é uma realidade presente no município de Varginha-MG. É necessário seguir as legislações específicas e normas vigentes para garantir a regularização desta atividade e assegurar o desenvolvimento sustentável da região. A Lei nº 6.759, de 22 de outubro de 2020 e o Estatuto da Terra, instituído pela Lei Federal 4.504/1964 são duas das principais legislações que normatizam o Estatuto do solo rural de Varginha-MG, e sua observância é crucial para preservar o meio ambiente, incentivar a atividade agropecuária e promover o desenvolvimento socioeconômico do município.

Diante dos resultados obtidos através de pesquisas bibliográficas, é essencial destacar a relevância de políticas públicas mais efetivas, que priorizem a regularização fundiária e o desenvolvimento ordenado das áreas rurais. A conscientização e distribuição de manuais informativos aos cidadãos sobre a importância do cumprimento das normas e da preservação ambiental e as vantagens que podem obter através da regularização é fundamental para alcançar um crescimento urbano sustentável e garantir a proteção dos recursos naturais. Espera-se que as informações desta pesquisa e o manual informativo contribuam para um melhor esclarecimento, a fim de incentivar a procura da regularização, contribuindo nos desafios inerentes ao parcelamento de solo rural no município de Varginha-MG.

**SMALLHOLDING:** Regularization and Legislation that regulate the subdivision of rural land in the Municipality of Varginha-MG

## **ABSTRACT**

The present work deals with the Regularization and the Legislation that regulate the subdivision inserted in the special urban areas of housing in the Municipality of Varginha-MG. What led to the choice of this theme was the notorious growth in the number of subdivisions of land in the rural areas of the municipality and in view of this, there was a need

to bring further clarification with regard to the laws and procedures that regulate this subdivision, so that future entrepreneurs, ranchers or landowners, can carry out their processes in accordance with current legislation. Thus, this study's main objective is to direct those interested in approving and valuing installments in rural areas, as well as bringing important clarifications to future entrepreneurs who want to acquire a rural area legalized according to the municipality of Varginha-MG. In this sense, the purpose of this research is to seek data, references and information, based on laws, norms and bibliographies that govern the proposed subject. Therefore, to carry out this research, the methodology used was based on norms and laws that will be mentioned throughout this study. The research demonstrated, therefore, the importance of knowledge regarding the laws and norms referring to this regularization, as well as the search to clarify, through the informative manual, the necessary procedures for the normalization of the same.

**Keywords:** Chacreation. Standardization. Legislation. Rural land subdivision.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei Federal No 4.504, de 30 de novembro de 1964. Estatuto da Terra.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 313, 30 nov. 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/L4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L4504.htm).

BRASIL. **Lei Federal No 5.868, de 12 de dezembro de 1972. Sistema Nacional de Cadastro Rural.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, p. 11197, 12 dez. 1972. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5868.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5868.htm).

BRASIL. **Lei 11.977, de 07 de julho de 2009. Legislação Informatizada.** Disponível em: <https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2009/lei-11977-7-julho-2009-589206-publicacaooriginal-114190-pl.html>

BRASIL. **Lei Federal No 13.465, de 11 de julho de 2017. Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana, sobre a liquidação de créditos concedidos aos assentados da reforma agrária e sobre a regularização fundiária no âmbito da Amazônia Legal; institui mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União,** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm).

FERNANDES, E. **Regularização de Assentamentos Informais na América Latina.** Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2011.

FERNANDES, Florestan. **A Revolução Burguesa no Brasil: ensaio de interpretação sociológica.** Rio de Janeiro: Editora Guanabara, 1987.

INCRA. Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária. Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR), 2013. Disponível em: [https://antigo.incra.gov.br/media/docs/indices\\_basicos\\_2013\\_por\\_municipio.pdf](https://antigo.incra.gov.br/media/docs/indices_basicos_2013_por_municipio.pdf). Acesso em: 12 out. 2021.

LOCH, C. Cadastro técnico multifinalitário: instrumento de política fiscal e urbana. In: Erba, 2005.

PESTANA, Marcio. Direito Administrativo Brasileiro. Editora Elsevier. 2ª Ed. Rio de Janeiro: 2010.

VARGINHA. Lei nº 6.967, de 12 de abril de 2022. Dispõe sobre a regularização dos parcelamentos irregulares inseridos nas zonas urbanas especiais de chacreamento (ZUEC) no município e dá outras providências. Disponível em: [https://www.varginha.mg.gov.br/portal/leis\\_decretos/30476/](https://www.varginha.mg.gov.br/portal/leis_decretos/30476/)

VASCONCELOS, Y de C., 1992. O parcelamento do solo rural para fins não agrários. Disponível em: <https://yago1992.jusbrasil.com.br/artigos/865707050/oparcelamento-do-solo-rural-para-fins-nao-agrarios>.

## ANEXO A - PROJETO DE LEI 16-2022

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA**

Varginha, 28 de março de 2022.

Ofício nº 19/2022  
Assunto : Encaminha Projeto de Lei  
Serviço : Secretaria Geral

Excelentíssima Senhora Presidente da Câmara,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Com nossas cordiais saudações, submetemos à consideração dessa Egrégia Casa Legislativa, para fins de apreciação e pretendida aprovação, atendidos os dispositivos legais e regimentais que disciplinam o processo legislativo, Projeto de Lei que "DISPÕE SOBRE A REGULARIZAÇÃO DOS PARCELAMENTOS INSERIDOS NAS ZONAS URBANAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO (ZUEC'S) DO MUNICÍPIO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

Atualmente, estão em tramitação perante a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA, diversos processos de regularização de chacreamentos, sob a luz da Lei Municipal nº 6.759/2020.

Dentre estes processos, 25 (vinte e cinco) estão em fase de vistorias e serão solicitados documentos complementares, conforme preceitua a Lei ora epigrafada, e outros 17 (dezesete) processos foram indeferidos, principalmente por suas áreas não estarem inseridas em Zona Urbana Especial de Chacreamento.

Vale acrescentar que a mencionada Lei atribuiu prazo máximo de 12 (doze) meses para requerimento, ou seja, o prazo se findou em outubro de 2021.

Ocorre que muitos são os atendimentos feitos pela SEPLA afetos a esta matéria, qual seja, regularização de chacreamento. Nestes atendimentos, sob a alegação dos requerentes, e por motivos diversos, muitos empreendimentos não são passíveis de serem aprovados por estarem fora da ZUEC - Zona Urbana Especial de Chacreamento. Alegam também que estão fora por falha quando da delimitação do zoneamento, pois já eram

*Of Chacreamento*

**PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA**

2

consolidados. Além disso, alegam que muitos não conseguiram dar entrada no processo por razões diversas, como levantamentos com custo elevado e dificuldade de tomarem medidas em momento de pandemia.

Diante do exposto, elaborou-se o presente Projeto de Lei, que abre novo prazo para oportunizar a regularização de referidos chacreamentos, além de criar critérios objetivos para a comprovação de que o parcelamento se encontra antropizado.

Convictos, pois, do atendimento do Legislativo e da impessoalidade de cada uma de Vossas Excelências, aguardamos na certeza da aprovação do presente Projeto, e aproveitamos a oportunidade para reiterarmos nossas homenagens a todos os Senhores Edis.

Atenciosamente,

*Leonardo Vinhas Ciacci*  
Leonardo Vinhas Ciacci  
Prefeito Municipal, em exercício

EXMA SRA.  
ZILDA MARIA DA SILVA  
DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL  
N E S T A

*Of Chacreamento*

# APÊNDICE A- MANUAL INFORMATIVO



## CHACREAMENTO

Legislações que normatizam o parcelamento de solo rural no Município de Varginha-MG

### REGULARIZAÇÃO CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA-MG

O município de Varginha é um lugar incrível para morar e investir em propriedades, mas muitas vezes a falta de regulamentação pode dificultar o desenvolvimento urbano. Neste manual, vamos falar sobre o que é o Chacreamento e por que sua regularização é tão importante. Tendo como objetivo informar as legislações e os aspectos legais do instituto do chacreamento como prática de parcelamento do solo rural, considerando a Lei nº 6.759, de 22 de outubro de 2020 que dispõe sobre a regularização dos parcelamentos irregulares inseridos nas zonas urbanas especiais de chacreamento (ZUEC) no Município de Varginha-MG.



pg 01

## SUMÁRIO

01

Regularização Chacreamento no município de Varginha-MG

03

Parcelamento do solo rural e a Fração Mínima de Parcelamento (FMP)

05

Regularização de chacreamentos

07

Processo de regularização Energia e Saneamento Básico

09

Conclusão Próximos passos

02

O que é o Chacreamento?

04

A Lei da Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB) e os chacreamentos

06

Processo de regularização no Município de Varginha/MG

08

Benefícios da regularização para a cidade

### O QUE É O CHACREAMENTO?

#### 1 Área rural

Área que é destinada à zona rural com a finalidade de se estabelecer nela atividades agropastoris, em unidades agrícolas;

#### 2 Área de lazer

Área que se destina à convivência familiar e ao lazer, mediante aproveitamento de porção mínima do solo rural, devidamente definida no contrato, não superior a 20% da área total do imóvel.

#### 3 Chácaras

Pequenas propriedades rurais.



### Contexto: desenvolvimento urbano e necessidade de regularização

#### Desenvolvimento urbano

O desenvolvimento urbano traz consigo diversas questões legais, e um problema recorrente em Varginha é a realização de loteamentos em áreas rurais sem cumprir as regras estabelecidas pelo poder municipal.

#### Necessidade de regularização

A regularização do Chacreamento é fundamental para estabelecer normas para o uso e a ocupação do solo, trazendo mais segurança jurídica para todos os envolvidos.

pg 02

## PARCELAMENTO DO SOLO RURAL E A FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (FMP)

O parcelamento do solo rural no Brasil é regulamentado por leis que visam ao planejamento territorial e à promoção do desenvolvimento sustentável. Entenda o que é a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) e qual a sua importância.

### LEGISLAÇÃO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL NO BRASIL

**Código Florestal**  
Disciplina o uso e proteção da vegetação nativa em imóveis rurais e estabelece o Programa de Regularização Ambiental (PRA).

**Lei de Parcelamento do Solo Rural**  
Estabelece os procedimentos para o parcelamento do solo rural, define a Fração Mínima de Parcelamento (FMP) e regulamenta o zoneamento ecológico-econômico.

**Plano Nacional de Reforma Agrária**  
Regula o uso da terra para fins agrícolas e estabelece critérios para a desapropriação e distribuição de propriedades rurais improdutivas ou precárias.

### OBJETIVOS DA FMP

- Proteger a vegetação nativa e os recursos naturais
- Preservar a biodiversidade
- Organizar o uso do solo rural
- Promover a agricultura familiar
- Estimular a conservação do solo e da água



## A LEI DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA E RURAL (REURB) E OS CHACREAMENTOS

Em 11 de julho de 2017, entrou em vigor a Lei Federal Nº 13.465/2017, conhecida como Lei da Regularização Fundiária Urbana e Rural (REURB), que trata sobre a regularização fundiária urbana e rural, entre outras providências.

### COMO FUNCIONA O REURB?

O processo do Reurb envolve diversas etapas, desde o levantamento da área irregular até a regularização jurídica e urbanística. Entenda como funciona esse processo.

#### Etapa 1: Identificação da área irregular

É feito um levantamento da área que será regularizada, identificando os proprietários e a situação atual do terreno.

#### Etapa 2: Regularização fundiária

Os documentos necessários para a legalização das propriedades são coletados e as pendências são resolvidas.

#### Etapa 3: Regularização urbanística

A área é adequada às normas urbanísticas e ambientais do município, com a implantação de infraestrutura básica e a urbanização das vias e praças.

#### Etapa 4: Entrega dos títulos de propriedade

Após cumprir todas as etapas, o proprietário recebe o título de propriedade do terreno regularizado.



04 pg

## REGULARIZAÇÃO DE CHACREAMENTOS

### ETAPA DE APROVAÇÃO DO PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO

- 1** Aprovação da Prefeitura  
A prefeitura avalia se o processo está completo e se atende às normas municipais.
- 2** Aprovação dos Órgãos Estaduais  
Os órgãos estaduais avaliam o impacto socioambiental e a regularidade do empreendimento.
- 3** Aprovação do Registro de Imóveis  
O registro imobiliário emite a matrícula do imóvel e encerra o processo de regularização.

### PRAZOS

- 1** Etapa Municipal  
O prazo costuma ser de 6 a 12 meses, dependendo da complexidade e do tamanho do empreendimento.
- 2** Etapa Estadual  
O prazo costuma ser de até 24 meses, também dependendo da complexidade.
- 3** Tempo total  
O tempo total do processo pode variar de acordo com cada caso.

### BENEFÍCIOS PARA OS PROPRIETÁRIOS

**Regularidade**  
O processo garante a legalidade do empreendimento, evitando problemas legais e fiscalizações.

**Acesso a Financiamentos**  
Proprietários com a propriedade regularizada conseguem empréstimos e linhas de crédito com mais facilidade.

**Valorização da Propriedade**  
A regularização pode valorizar a propriedade rural, aumentando seu patrimônio e valor de mercado.

pg 05

## PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO ENERGIA E SANEAMENTO BÁSICO

Para solicitação de ligação de energia elétrica é necessário comparecer pessoalmente à unidade de atendimento CEMIG e solicitar o preenchimento do Formulário para orçamento de conexão atendimento Rural, juntamente com documento da propriedade, registro ou contrato de compra e venda. Após a análise dos documentos e aprovação do mesmo a instalação será realizada.

As informações que competem ao saneamento são de responsabilidade da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano - SEPLA. As orientações e informações pertinentes a construção de fossa em área rural são encontradas na EMATER-MG (Empresa de Assistência Técnica e Extensão Rural do Estado de Minas Gerais) na cidade de Varginha.



A EMATER-MG promove práticas agrícolas sustentáveis, preservando o meio ambiente e a segurança alimentar das gerações futuras.

pg 07

## PROCESSO DE REGULARIZAÇÃO NO MUNICÍPIO DE VARGINHA/MG

A Lei nº 6.759, de 22 de outubro de 2020 sancionada no Município de Varginha/MG se refere a regularização dos parcelamentos do solo inseridos nas Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento (ZUEC) definidas pelo Plano Diretor (Lei Complementar Municipal nº 9 de 10 de dezembro de 2020), que foi feita mediante regularização fundiária nos moldes discriminados nesta Lei e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591/1964, nº 6.766/1979, nº 11.977/2009 e nº 13.465/2017.

### 1 — Etapa 1 - Levantamento Topográfico

O primeiro passo é realizar uma medição topográfica por um profissional capacitado, que irá determinar o limite da propriedade e identificar as áreas que podem ser regularizadas;

### 2 — Etapa 2 - Preparação de Documentos

Depois de concluída a medição, são elaborados documentos técnicos que serão enviados à prefeitura, juntamente com o requerimento para regularização;

### 3 — Etapa 3 - Análise Técnica

A prefeitura de Varginha avaliará a documentação apresentada e a necessidade de adequação, se for o caso. Uma vez atendidas as exigências técnicas, será expedido o Alvará de Regularização;

### 4 — Etapa 4 - Registro

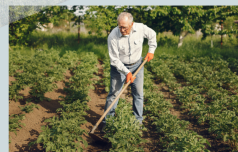
Por fim, o proprietário deve providenciar o registro do imóvel em cartório de registro de imóveis, com a documentação fornecida pela prefeitura.

pg 06

## BENEFÍCIOS DA REGULARIZAÇÃO PARA A CIDADE

### MELHORIAS NAS CONDIÇÕES DE VIDA

A regularização do Chacreamento contribui para o desenvolvimento sustentável do município, com a promoção da qualidade de vida e do bem-estar da população.



### SUSTENTABILIDADE

Com a regularização, é possível incluir regras para a proteção do meio ambiente, eficiência energética e uso de fontes renováveis de energia.



### LAZER E TURISMO

O Chacreamento regularizado pode ser transformado em áreas de lazer e ecoturismo, contribuindo para o desenvolvimento econômico e o fortalecimento do turismo local.



pg 08

## CONCLUSÃO

A regularização do Chacreamento é uma medida fundamental para garantir o desenvolvimento do município de Varginha de maneira sustentável, justa e legal.

## PRÓXIMOS PASSOS

Se você é proprietário de uma Chácara em Varginha, procure um profissional especializado em regularização e aproveite todos os benefícios que a regularização pode trazer para você e para o Município.

