

MINUTA DE PL XX/2024

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES RURAIS, FORA DO PERÍMETRO URBANO, CRIA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE. E DÁ PROVIDÊNCIAS CORRELATAS.

A Câmara Municipal de Aracruz, Estado de Espírito Santo, aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica autorizada a criação de condomínios rurais fora do perímetro urbano do Município de Aracruz, que serão constituídos na Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Parágrafo único. Para efeito desta Lei, o condomínio de lotes é constituído quando dentro de uma gleba exista partes designadas de lotes, que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comuns dos condôminos, com fechamento perimetral e controle de acesso.

CAPÍTULO II

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 2º A implantação de condomínios de lotes na Zona de Urbanização Específica - ZUE seguirá as regulamentações estabelecidas nesta lei, bem como as legislações urbanísticas municipais e federais aplicáveis.

Art. 3º O empreendedor é responsável por todos os custos relacionados à implantação dos projetos urbanístico, infraestrutura e ambiental, necessários para a formação do condomínio.

Art. 4º É vedada a implantação de condomínio de lotes rurais nos seguintes locais:

- I. Em áreas alagadiças ou sujeitas a inundações, sem medidas de drenagem adequadas;
- II. Em terrenos aterrados com materiais prejudiciais à saúde, sem saneamento prévio;
- III. Contíguos a mananciais, corpos d'água, represas, nascentes, olhos d'água e demais recursos hídricos, salvo em conformidade com a legislação ambiental;
- IV. Em faixas marginais a rodovias, ferrovias, dutos e linhas de transmissão, conforme a legislação federal ou estadual aplicável;
- V. Em áreas florestadas ou reflorestadas sem a devida autorização dos órgãos competentes.
- VI. Em terrenos com condições geológicas inadequadas ou alta poluição, a menos que sejam corrigidos;
- VII. Em áreas de preservação ecológica ou ambiental;
- VIII. Em áreas degradadas devido a alterações no terreno, até sua recuperação;
- IX. Nas unidades de conservação federais, estaduais ou municipais e suas respectivas zonas de amortecimento;

- X. Na Macrozonas de Desenvolvimento Econômico Sustentável – MDES, na Macrozona de Adensamento Prioritário e na Macrozona de Território Indígena.

CAPÍTULO III

DOS PROJETOS E SEUS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 5º O empreendedor é responsável por atender a todos os requisitos desta lei para a criação do condomínio de lotes na ZUE.

Art. 6º O projeto de condomínio de lotes, deverá atender aos seguintes requisitos e diretrizes:

- I. atendimento à legislação ambiental municipal, estadual e federal;
- II. área a parcelar não inferior a dois hectares (vinte mil metros quadrados) de terra;
- III. lotes com área mínima de 1.800m² (mil e oitocentos metros quadrados);
- IV. cada lote deverá ter no mínimo 20,00 m (vinte metros) de frente (testada);
- V. reservar as faixas de domínio público das rodovias estaduais e federais, ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos, nos limites exigidos pela legislação municipal, estadual e federal, respectivamente, e as exigências dos respectivos órgãos, observadas as regras e restrições previstas no Plano Diretor;
- VI. vias articuladas entre si, harmonizadas com a topografia local e com declividade máxima que atenda as normas técnicas de acessibilidade e mobilidade, e, se for o caso, articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.
- VII. demarcação dos logradouros, das quadras e lotes com instalação de marcos que permitam suas identificações;
- VIII. contenção de encostas, se necessário;
- IX. sistema de drenagem necessário ao controle do escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- X. implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de tratamento, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa;
- XI. implantação de rede coletora de esgoto doméstico com a estação de tratamento ou outra alternativa, tal como coleta individual, aprovada pelos órgãos ambientais competentes;
- XII. arborização de vias de circulação, área verde e áreas de lazer;
- XIII. implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela Concessionária de Energia Elétrica;
- XIV. cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;
- XV. implantar serviço de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio;
- XVI. as áreas de uso comum dos condôminos serão estabelecidas considerando a necessidade de garantir a preservação dos mananciais, matas e a conservação do meio ambiente;
- XVII. o comprimento das quadras não poderá ser superior a 200m (duzentos metros).

§ 1º Na presença de vegetação nativa na área, a supressão estará sujeita a critérios definidos pelo órgão ambiental competente.

§ 2º Todos os requisitos previstos neste artigo que demandarem a elaboração de projetos deverão ser elaborados por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e deve obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la;

§ 3º Fica obrigatório a apresentação dos projetos de Drenagem, Iluminação Pública, Sistema de Água potável e Tratamento de esgoto, nos órgãos competentes.

§ 4º O condomínio terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos os requisitos permanentes previstos nos incisos I a XVII deste artigo.

Art. 7º A coleta de lixo e sua destinação final serão de inteira responsabilidade do condomínio, que depositará em dia, horário e em local definido pelo órgão municipal competente, respeitando a segregação seletiva dos resíduos.

Art. 8º As saídas individuais de cada lote não poderão ter acesso direto às rodovias, ruas ou estradas vicinais, devendo a circulação ocorrer através de vias internas do condomínio.

Art. 9º As edificações em cada lote deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento);

II - edificações com gabarito máximo igual a 03 (três) pavimentos;

III - observância da convenção do condomínio.

Art. 10. No condomínio de lotes na Zona de Urbanização Específica – ZUE poderá ser implantado somente habitações residenciais unifamiliares e/ou aquelas destinadas ao turismo, tal como pousadas, chalés, alojamentos transitórios e/ou temporários.

Parágrafo único. Poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local que deverá ser localizado em área específica, constando do projeto de condomínio a ser aprovado, localizadas preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao sistema viário existente.

Art. 11. A garantia para a perfeita execução dos serviços de infraestrutura será aquela estabelecida pelo Plano Diretor Municipal, sendo obrigatória a apresentação de um cronograma físico-financeiro do empreendimento contemplando todos os itens exigidos para as obras de infraestrutura.

CAPÍTULO IV

DOS PROJETOS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 12. O projeto de condomínio de lotes para fins desta Lei deverá obrigatoriamente, conter os seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel, com máximo de 30 dias de sua expedição;

II - requerimento assinado pelo proprietário, procurador ou responsável técnico, com apresentação de seus documentos pessoais;

III - recolhimento da taxa de análise e aprovação de projeto;

IV - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas;

V - minuta da convenção de condomínio.

VI - projeto urbanístico, que deverá conter:

- a) levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de níveis de metro a metro, apresentado também em mídia digital, identificado e com a informação da versão do arquivo .kml e na versão .dwg, juntamente com a cópia de ART da responsabilidade técnica pela autoria e execução do projeto, devidamente registrada no órgão competente;
- b) identificação de nascentes, cursos d'água, lagoas, várzeas úmidas, brejos e reservatórios d'água artificiais e demais recursos hídricos;
- c) identificação de florestas, bosques e demais formas de vegetação natural, bem como de ocorrência de elementos naturais, tais como pedras e vegetação de porte;
- d) identificação de ferrovias, rodovias e dutos, e suas respectivas faixas de domínio;
- e) identificação dos arruamentos contíguos ou vizinhos a todo o perímetro da gleba de terra, além das vias internas do condomínio,
- f) identificações de construções existentes, em especial, as de bens de valor histórico e cultural.
- g) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões e numeração;
- h) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, pontos de tangência, ângulos, cordas, arcos e ângulos centrais das vias;
- i) quadro demonstrativo da área total discriminando as áreas de lotes e as áreas de uso comum, com a respectiva localização e percentuais de cada uma.

VII) memorial descritivo com a denominação, situação, limites e divisas perfeitamente definidas com a indicação dos proprietários lindeiros à área e demais elementos de descrição e caracterização do imóvel;

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal, e por profissional legalmente habilitado, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ARTs.

Art. 13. O procedimento administrativo para aprovação do empreendimento observar-se-á o disposto no Plano Diretor Municipal e Lei Municipal nº 4.596 de 18/05/2023.

Art. 14. Os condomínios de lotes rurais são considerados empreendimentos de impacto ambiental devendo ser apresentado a LP – Licença Prévia emitida pela Secretaria de Meio Ambiente, visando a preservação ambiental da área a parcelar.

Art. 15. No prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da aprovação do projeto urbanístico do condomínio rural, deve o interessado protocolá-lo em Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA E DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 16. O empreendedor deverá, no prazo de 90 (noventa) dias após a aprovação do projeto urbanístico, requerer a anuência do INCRA, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal nº 6.766/79.

Art. 17. O Poder Executivo editará, no prazo de 30 (trinta) dias após recebimento do requerimento do interessado, decreto declarando a área correspondente como sendo Zona de Urbanização Específica - ZUE - com a finalidade específica de implantação do condomínio rural.

CAPÍTULO VI

DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO E CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA

Art. 18. Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência do INCRA, o empreendedor deverá apresentar ao Município, por termo, as garantias exigidas desde que observadas as restrições apresentadas e atendidas as exigências contidas na legislação vigente.

Art. 19. O empreendedor firmará Termo de Compromisso, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, obrigando-se ainda:

I - executar à própria custa, no prazo fixado no cronograma físico financeiro aprovado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos nesta lei, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for o caso;

II - fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do condomínio a ser instituído, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

III - averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Compromisso à margem da matrícula de todos os lotes criados.

Art. 20. O alvará de implantação das obras só será emitido após o registro do projeto urbanístico no cartório de registro de imóveis competente, a aprovação dos projetos de infraestrutura, a efetivação da garantia e a assinatura do termo de compromisso pelo empreendedor.

Art. 21. O alvará de conclusão das obras de infraestrutura só será emitido após a fiscalização no condomínio, pelo setor municipal competente, a fim de verificar o cumprimento da execução das obras de infraestrutura conforme projetos aprovados.

CAPÍTULO VII

DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 22. A alienação dos lotes está condicionada ao registro prévio do projeto urbanístico no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 1º O modelo do contrato de compra e venda deve ser registrado no registro imobiliário competente acompanhado do projeto do condomínio aprovado.

§ 2º O contrato de compra e venda deve incluir a aceitação, pelo adquirente do lote rural, de todos os termos estabelecidos na convenção de condomínio.

Art. 23. O contrato de compra e venda incluirá a responsabilidade do adquirente como condômino pelas despesas relacionadas a obras e serviços de manutenção do condomínio

Art. 24. O contrato de compra e venda estipulará que a escritura pública definitiva será outorgada apenas após a conclusão das obras de infraestrutura da área comum do condomínio e a emissão do Alvará de Conclusão das Obras de Infraestrutura emitido pela SEMOB- Secretaria de Obras e a Licença de Operação (LO) emitida pelo órgão ambiental competente.

Art. 25. O responsável pelo empreendimento deve:

I - incorporar o condomínio e registrar a convenção no competente registro imobiliário.

II - inserir na convenção do condomínio proibição explícita de que qualquer condômino desenvolva atividade econômica dentro do condomínio em desacordo com as autorizadas nesta lei, exceto em áreas previamente designadas e aprovadas.

III - adicionar uma cláusula ao contrato de compra e venda, na qual os adquirentes se comprometam a contribuir para a manutenção das despesas condominiais.

IV - fornecer a cada adquirente, de forma individualizada e com destaque no contrato, todas as informações, restrições, obras de conservação e proteção ao solo e meio ambiente, conforme recomendado na aprovação do projeto e previsto na legislação, juntamente com uma cópia da minuta da convenção do condomínio.

V - especificar todas as servidões, aparentes ou não, que incidam sobre a gleba ou lote.

Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assume a responsabilidade por todas as obrigações legais civis, penais, ambientais, urbanísticas e contratuais do empreendimento.

CAPÍTULO VIII

DAS SANÇÕES RELATIVAS ÀS INFRAÇÕES DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA - ZUE

Art. 26. O não cumprimento do prazo estabelecido no art. 19 desta lei para a execução das obras de infraestrutura do condomínio de lotes rurais resultará na reversão da área, anteriormente transformada em Zona de Urbanização Específica (ZUE), para a condição de gleba rural, implicando na caducidade de todas as autorizações e alvarás previamente concedidos.

Art. 27. O empreendedor será sujeito a multas nos seguintes casos:

I - 20 VRTEs por dia de atraso, caso a execução das obras de infraestrutura não seja concluída conforme o prazo estabelecido no art. 19 desta lei;

II - 950 VRTEs, caso não registre o projeto urbanístico de acordo com o art. 15 desta lei;

III - 5.500 VRTEs, caso promova a venda de lotes sem observar as exigências desta lei;

IV - 7.750 VRTEs, caso não cumpra as obrigações de empreendedor, nos termos desta lei.

§ 1º As multas previstas neste artigo são cumulativas entre si e com outras sanções administrativas, civis e penais.

§ 2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções relacionadas ao condomínio, conforme previsto na Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, bem como na Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

§ 3º Os valores decorrentes da aplicação das penalidades previstas neste artigo serão destinados ao Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FMDU).

Art. 28. Se for constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atualizadas não correspondem aos registros e averbações cartorários no momento da sua apresentação, além das devidas consequências penais, serão consideradas inválidas tanto as diretrizes expedidas antes da declaração da Zona de Urbanização Específica (ZUE), quanto as aprovações subsequentes.

Parágrafo único: Na ocorrência prevista neste artigo, o projeto será cancelado, e as obras serão imediatamente embargadas pelo órgão municipal competente, com o empreendedor sendo responsável pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes.

Art. 29. Proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de requerer nova implantação de condomínio de chácaras, mesmo sobre outra área, por um período de 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 30. Em caso de descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes da lei, o empreendedor e o proprietário da área serão notificados pelo Município para cumprir a obrigação, persistindo a inadimplência por 30 (trinta) dias ou mais, estarão sujeitos às penalidades conforme o disposto no art. 26 desta lei.

CAPÍTULO IX

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 31. É instituído o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os imóveis que atendam aos requisitos desta lei.

§ 1º Para cumprir o estabelecido no caput deste artigo, o Cadastro Técnico Municipal realizará o cadastramento dos imóveis mediante análise do projeto, informações fornecidas pelo requerente ou por meio de visita técnica, de acordo com critérios estabelecidos pelo órgão municipal competente.

§ 2º O Código Tributário Municipal definirá a alíquota e a forma de cobrança do imposto instituído no caput deste artigo.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 32. É instituída a Zona de Urbanização Específica (ZUE) para fins de regularização, destinada às áreas que compreendem os condomínios de lotes rurais ou parcelamentos do solo rural implantados anteriores à aprovação desta lei, mediante apresentação da documentação necessária e cumprimento das obrigações exigidas nesta Lei, incluindo a execução das obras de infraestrutura necessárias.

§ 1º A regularização conforme prevista neste artigo poderá ser requerida até 48 (quarenta e oito) meses após a entrada em vigor desta Lei.

§ 2º Após o prazo mencionado no parágrafo anterior, sem manifestação dos interessados, o empreendedor ou proprietário da área a ser regularizada será considerado, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeitando-se às sanções legais administrativas e judiciais.

§ 3º A falta de regularização no prazo estipulado no § 1º acarretará em multa de 7.750 VRTEs.

CAPÍTULO XI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 33. O Município não aprovará a instituição de condomínios de lotes rurais distantes da mancha urbana cuja realização demande a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, incluindo vias de acesso nas áreas adjacentes, a menos que tais obras e serviços sejam realizados e mantidos pelo condomínio às suas próprias custas.

Art. 34. A implantação do condomínio de lotes rurais na Zona de Urbanização Específica (ZUE) não pode interromper o sistema viário existente, inviabilizar a implantação de vias planejadas constantes do mapa do sistema viário, nem impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 35. O condomínio de lotes na Zona de Urbanização Específica (ZUE) deve assegurar a concessão de servidão para passagem de águas fluviais e pluviais.

Art. 36. A manutenção da infraestrutura dos condomínios, incluindo seus acessos, é de responsabilidade exclusiva do condomínio, que deve também realizar os serviços de poda e manutenção das árvores, bem como a manutenção, sinalização e conservação das vias internas e de acesso.

Art. 37. O Poder Público não tem a obrigação de implantar equipamentos públicos, nem de disponibilizar qualquer tipo de transporte público ou serviço de coleta domiciliar de lixo para atender às demandas dos condôminos.

Art. 38. Os condomínios de lotes aprovados com base nesta lei serão designados como Zona de Urbanização Específica – ZUE, devendo manter suas características originais, sendo proibidas qualquer alteração do tipo de uso e a subdivisão em lotes.

Art. 39. Todos os condomínios de chácaras, localizados fora do perímetro urbano e cujos projetos sejam aprovados conforme esta lei, serão integrados ao perímetro urbano do Município.

Art. 40. Inclui o inciso XIII no art. 119 da Lei Municipal nº 4.317 de 2020, conforme redação a seguir:

Art. 119.....

(...)

XIII. Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Art. 41. Inclui o art. 149-A na Lei Municipal nº 4.317 de 2020, conforme redação a seguir:

Subseção XIV - Zona de Urbanização Específica - ZUE

Art. 195-A. A Zona de Urbanização Específica - ZUE compreende as áreas localizadas fora do perímetro urbano, destinadas a atender demandas específicas de desenvolvimento urbano e/ou rural no território municipal.

Parágrafo único. Tais zonas podem ser regulamentadas por diretrizes ou legislações específicas para orientar o uso do solo, o parcelamento, a infraestrutura e outros aspectos relacionados ao desenvolvimento urbano.

Art. 42. O art. 196 e o art. 201 da Lei nº 4.317 de 05/08/2020 passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 196. Esta Lei estabelece as normas e as condições para parcelamento do solo em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica no Município, observando as normas definidas na Lei Federal Nº 6.766, de 16 de dezembro de 1979, na Lei Federal Nº 9.785 de 29 de janeiro de 1999 e na Lei Estadual Nº 7.943, de 16 de dezembro de 2004, e que somente será permitido dentro do perímetro definido pelo Plano Diretor Municipal ou aprovados por lei municipal.

Art. 201. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.

Art. 43. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei por decreto, no que couber.

Art. 44. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Aracruz, ____ de _____ de 2024.

Prefeito Municipal