



**AUDIÊNCIA PÚBLICA**  
**Minuta de PL que regulamenta**  
**Condomínios de Lotes Rurais**

# OBJETIVOS DA REGULAMENTAÇÃO

## **Organizar o Desenvolvimento da Cidade:**

Estabelecer um arcabouço normativo que regule, de forma responsável, a ocupação e uso do solo rural, garantindo, primordialmente, a preservação ambiental e o equilíbrio entre o desenvolvimento urbano e a qualidade de vida dos cidadãos.

## **Proteger o Meio Ambiente:**

A lei também visa proteger o meio ambiente, através da definição de áreas de preservação permanente e da exigência de medidas de mitigação dos impactos ambientais da implantação dos condomínios.

## **Promover a Qualidade de Vida:**

A lei busca promover a qualidade de vida dos moradores dos condomínios rurais, através da exigência de infraestrutura adequada e da garantia de acesso a serviços públicos essenciais.

# ATORES ENVOLVIDOS

## **Empreendedor:**

**A lei define as responsabilidades do empreendedor, como a execução das obras de infraestrutura e a manutenção do condomínio.**

## **Condôminos:**

**A lei define as responsabilidades dos condôminos, como o pagamento das taxas condominiais e a participação na gestão do condomínio.**

## **Poder Público:**

**A lei define as responsabilidades do poder público, como a fiscalização da implantação e do funcionamento dos condomínios rurais.**

## RESPONSABILIDADES

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.

## VEDAÇÕES

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**.

## REQUISITOS URBANÍSTICOS (ART. 6º a 11)

- atendimento à legislação ambiental municipal, estadual e federal
- área a não inferior a dois hectares (vinte mil metros quadrados) de terra;
- lotes com área mínima de 1.800m<sup>2</sup> (mil e oitocentos metros quadrados);
- cada lote deverá ter no mínimo 20,00 m (vinte metros) de frente (testada);
- arborização de vias de circulação, área verde e áreas de lazer;
- cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;



- taxa de ocupação máxima de 30% (trinta por cento) do lote;
- edificações com gabarito máximo igual a 03 (três) pavimentos;
- observância da convenção do condomínio.
- uso somente para habitações residenciais unifamiliares e/ou aquelas destinadas ao turismo, tal como pousadas, chalés, alojamentos transitórios e/ou temporários.

## DOS PROJETOS E PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO (art. 12 ao 15)

- 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 (Lei de Condomínio de Lotes e Loteamento de acesso controlado).
- **Licenciamento Ambiental** com observância das regras previstas no Código Municipal de Meio Ambiente;
- **Registro no RGI em até 180 dias** após aprovação sob pena de caducidade;

## TRANSFORMAÇÃO DA ZONA E DA ANUÊNCIA DO INCRA (art. 16 e 17)

- 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.**
- 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.**



## **ALVARÁ DE LICENÇA PARA IMPLANTAÇÃO E CONCLUSÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA (art. 18 a 21)**

- 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.

## **ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO (art. 22 a 25)**

- alienação dos lotes está condicionada ao registro prévio do projeto urbanístico no Cartório de Registro de Imóveis.
- O contrato de compra e venda incluirá a responsabilidade do adquirente como condômino pelas despesas relacionadas a obras e serviços de manutenção do condomínio

## **SANÇÕES RELATIVAS ÀS INFRAÇÕES DAS NORMAS PARA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIO DE LOTES NA ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA – ZUE (art. 26 a 30)**

- O empreendedor será sujeito a multas nos seguintes casos: **de atraso, caso a execução das obras de infraestrutura; não efetuar o registro** do projeto urbanístico, caso promova **a venda de lotes sem observar as exigências desta lei** e caso **não cumpra as obrigações de empreendedor.**

## TRIBUTAÇÃO (art. 31)

- Institui o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para os imóveis que atendam aos requisitos desta lei.

## REGULARIZAÇÃO DE CONDOMÍNIOS IMPLANTADOS ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI (art. 32)

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



**Prefeitura Municipal de Aracruz**  
**Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano**

**Gerência de Gestão Urbana**

**Contato: (27) 99746 8766**

**E-mail: [semdu.ggu@aracruz.es.gov.br](mailto:semdu.ggu@aracruz.es.gov.br)**