



**CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES  
PODER LEGISLATIVO**

**ANTEPROJETO DE LEI Nº \_\_\_/2023**

Dispõe sobre o parcelamento do solo para criação de chácaras de recreio por meio de condomínio de lotes, fora do perímetro urbano, no município de Boa Esperança/ES, institui o Fundo Especial de Arrecadação da Compensação de Área Institucional (FEACAI), cria a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento (ZEUC) e dá outras providências.

O Vereador infrafirmado, no uso de suas atribuições legais, na forma do art. 46, *caput* da Lei Orgânica Municipal, apresenta, a Câmara Municipal aprova e a Prefeita sanciona a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

Art. 1º O parcelamento do solo para a criação de chácaras de recreio de uso pessoal temporário se dá mediante implantação de condomínio de lotes de chácaras e comporá a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, após sua aprovação.

Parágrafo Único - Entende-se por Condomínio de Lotes os terrenos em forma de chácaras individualizadas, nos quais são definidas as áreas, medidas e confrontações, e tendo como área de uso comum as vias e as áreas de lazer localizadas no interior do condomínio, vedada a implantação de vias públicas no seu interior.

Art. 2º Os parcelamentos que se enquadrarem no disposto no artigo anterior, deverão seguir o disposto nesta Lei.

**CAPÍTULO II  
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

Art. 3º O parcelamento de áreas rurais com destinação a chacreamento será regido pelas disposições desta lei complementar e, no que couber, das Leis Federais nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002; nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e nº 13.465, de 11 de junho de 2017, e Decreto-lei Federal nº 271, de 28 de fevereiro de 1967.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

Art. 4º Cada chácara corresponde, com seus acessórios, a uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do proprietário, de modo que as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas são de uso comum ao condomínio.

Art. 5º Serão de responsabilidade do empreendedor todos os ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental, de parcelamento do solo rural e constituição de condomínio.

Art. 6º É proibida a implantação de condomínio de lotes de chácaras nos seguintes locais:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade natural igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento);
- IV - em faixas marginais às águas correntes e dormentes na largura de 30m (trinta metros) de cada lado, e num raio de 50m (cinquenta metros) ao redor de nascentes ou olhos d'águas, ainda que intermitentes, salvo maiores exigências da legislação ambiental;
- V - em faixas marginais às rodovias, dutos e linhas de transmissão em geral, na largura de 15m (quinze metros), medidas a partir de cada um dos limites das respectivas áreas de domínio, salvo se faixa maior for determinada em legislação federal ou estadual ou em instrução técnica específica emitida pelas autoridades responsáveis pela instalação dos referidos equipamentos;
- VI - nas áreas, total ou parcialmente, florestadas ou reflorestadas, sem prévia manifestação dos órgãos competentes;
- VII - em terrenos onde as condições geológicas e geotécnicas não aconselhem a edificação, ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias, até sua correção;
- VIII - em áreas de preservação ecológica;
- IX - nas áreas que apresentem degradação ambiental proveniente de alterações executadas no imóvel, até a sua correção;
- X - em outras áreas especificadas em normas da legislação federal, legislação estadual ou legislação municipal.

### CAPÍTULO III

#### DOS PROJETOS E SEUS REQUISITOS URBANÍSTICOS

Art. 7º Fica a cargo do empreendedor proponente do Condomínio de lotes de chácaras, o atendimento a todos os requisitos para constituição parcelamento do solo rural.

§ 1º O projeto de parcelamento do solo, caracterizado como Condomínio de lotes de Chácaras, deverá atender aos seguintes requisitos:

- I - atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área total parcelada inferior a 02.00.00.ha. (dois hectares) de terras;
- II - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos nesta Lei;



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

- III - chácara com área mínima de 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados), salvo previsão em contrário na legislação municipal referente ao plano diretor urbano;
- IV - reservar as faixas de domínio público das estradas vicinais, rodovias estaduais e federais, 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;
- V - 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, conforme o previsto no respectivo projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização;
- VI - identificação respectiva da faixa de domínio público, conforme inciso IV do art. 7º e, se for o caso, a faixa non aedificandi;
- VII - demarcação dos logradouros, das quadras e chácaras com instalação de marcos que permitam suas identificações;
- VIII - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de 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;
- IX - sistema de drenagem necessário ao controle do escoamento de águas pluviais de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente, com o projeto devidamente elaborado 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;
- 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, com o projeto devidamente elaborado 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;
- 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, com o projeto devidamente elaborado 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;
- XII - arborização de vias de circulação, área verde e áreas de lazer, conforme projeto específico sob responsabilidade técnica de 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;
- XIII - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela empresa concessionária de distribuição e fornecimento de energia elétrica;



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

XIV - cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;

XV - implantar serviços de coleta de lixo, com local apropriado para disposição temporária em área do condomínio;

XVI - cada Chácara deverá ter no mínimo 20,00 m (vinte metros) de frente;

XVII - 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;

XVIII - vias internas com largura mínima de 10,00m (dez metros);

XIX - quadras com extensão necessária ao melhor deslocamento dos transeuntes no interior do condomínio;

XX - a percentagem de áreas públicas previstas no inciso II, do §1º do art. 7º deverá respeitar os seguintes percentuais:

a) - 5% (cinco por cento) da gleba a ser parcelada para o uso institucional;

b) - 12% (doze por cento) da gleba a ser parcelada para as áreas verdes.

§ 2º Se houver na área parcelada regiões de vegetação nativa, somente será permitida supressão da vegetação de acordo com critérios definidos pelo órgão ambiental competente.

§ 3º Não será permitido o lançamento de esgoto sanitário nas águas dormentes e correntes, sem prévio tratamento, conforme legislação ambiental em vigor.

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

§ 5º Os condôminos arcarão com as despesas decorrentes dos requisitos fixados neste artigo.

§ 6º A Administração Pública Municipal realizará avaliação das áreas destinadas a fins institucionais, de modo que o valor obtido deverá ser aplicado na construção de obras públicas no perímetro urbano desta cidade, nos moldes do art. 36 desta lei.

§ 7º No caso da área objeto do chaceamento rural possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20% (vinte por cento), conforme prevê o art. 12, II, do Código Florestal, deverá ser locada no projeto do chaceamento, ficando dispensada do percentual disposto na alínea b do inciso XX, do §1º deste artigo.

§ 8º No caso da área objeto do chaceamento rural não possuir, em seu interior, área de Reserva Legal de 20%, conforme prevê o art. 12, inciso II, do Código Florestal, as áreas verdes no percentual disposto na alínea b do inciso XX, do §1º do art. 7º, deverão estar situadas no interior do condomínio fechado de chácaras.

Art. 8º O empreendedor do condomínio de lotes de chácaras será responsável pelo reflorestamento das áreas verdes e áreas de preservação permanente (APP).



**CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES**  
**PODER LEGISLATIVO**

Art. 9º Nas áreas de preservação permanente (APP) poderão ter atividades eventuais ou de baixo impacto ambiental de acordo com a legislação vigente, e conforme projeto elaborado 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.

Art. 10 A coleta de lixo e sua destinação final serão de inteira responsabilidade do condomínio, que depositará em dia, horário e em local definido pelo Poder Público, respeitando a segregação seletiva dos resíduos.

Art. 11 As saídas individuais de cada chácara não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo a circulação ocorrer através de vias internas.

Art. 12 As vias de circulação e as praças públicas deverão ter no máximo 400m (quatrocentos metros) de extensão, sendo a partir dessa medida obrigatória a existência de outra via perpendicular, formando assim os quarteirões.

Parágrafo Único - As vias internas do chacreamento terão, no mínimo, 10,00m (dez metros) de largura e deverão ser projetadas de forma a dar maior acessibilidade, conforme projeto elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização, e devem obedecer ao disposto nas Normas Técnicas elaboradas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ou órgão que vier a substituí-la.

Art. 13 Exigir-se-á elaboração de Plano de Utilização Pretendida (PUP), conforme termo de referência da SEMA - Secretaria Municipal de Meio Ambiente, e laudo ambiental, nos termos da legislação ambiental federal, estadual e municipal vigentes, elaborado por profissional habilitado, com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica junto ao órgão de sua fiscalização competente.

§ 1º O Plano de Utilização Pretendida (PUP) deverá ser levado para aprovação junto ao órgão ambiental competente, devendo a implantação do condomínio ser iniciada após a emissão da licença ambiental concedida.

§ 2º O Plano de Utilização Pretendida (PUP) deverá ser acompanhado de todos os demais projetos constantes do art. 7º desta lei.

Art. 14 As edificações em cada chácara de recreio deverão seguir as seguintes diretrizes:

I - taxa de ocupação máxima de 50% (cinquenta por cento);

II - edificações com gabarito máximo igual a 03 pavimentos com até 10,00m (dez metros) acima do nível da via pública;

III - observância da convenção do condomínio.

Parágrafo Único - No condomínio de lotes de chácaras poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser localizado em área



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado, localizando-se preferencialmente nas áreas de entrada e lindeiras ao sistema viário existente.

Art. 15 É obrigatória a execução, pelo loteador e às expensas deste, de acordo com os projetos elaborados, todos os requisitos dispostos no Capítulo III desta lei.

Art. 16 A garantia para a perfeita execução dos serviços de infraestrutura será aquela estabelecida pela Lei de Parcelamento do Solo, sendo obrigatória a apresentação de um cronograma físico - financeiro do empreendimento contemplando todos os itens exigidos para as obras de urbanização.

### CAPÍTULO IV

#### DOS PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO

Art. 17 Antes da aprovação do projeto de condomínio de lote de chácaras, o interessado deverá elaborar todos os projetos de infraestruturas, ambientes e demais previstos em lei, que deverão constar do Plano de Utilização Pretendida (PUP), tratado no art. 13 desta Lei, e se submeter aos regramentos previstos nos parágrafos do mesmo artigo.

Art. 18 O projeto de parcelamento do solo, para os fins desta Lei, para aprovação pelos órgãos competentes da Prefeitura do Município de Boa Esperança, deverá obrigatoriamente, conter (ou estar instruído) dos seguintes documentos:

I - matrícula atualizada do imóvel, expedida há menos de trinta dias;

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

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

IV - projeto urbanístico contendo:

a) memorial descritivo;

b) levantamento planialtimétrico georreferenciado, com curvas de níveis de metro a metro, devidamente apresentado também em mídia digital, identificado e com a informação da versão do arquivo kml, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

c) aprovação de todas as plantas constantes do Plano de Utilização Pretendida (PUP), tratado no art. 13 desta Lei;

d) planta impressa do projeto geométrico, conforme consta do Plano de Utilização Pretendida (PUP), disposto no art. 13 desta Lei, em três vias, devidamente assinados pelo profissional responsável na escala 1:1000, e uma cópia em mídia digital, identificada e com a informação da versão dos arquivos do tipo pdf (memorial e cronogramas) e dwg (desenhos), com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

e) cronogramas de execução das obras;

V - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

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



**CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES**  
**PODER LEGISLATIVO**

VII - minuta da convenção do condomínio.

§ 1º 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.

§ 2º Após a conclusão das obras, o empreendedor terá o prazo de 30(trinta) dias para comunicar, por escrito, ao Município, o adimplemento das obrigações assumidas.

§ 3º Os órgãos próprios da Prefeitura Municipal poderão, a qualquer tempo, exercer fiscalização sobre a execução do projeto, cobrando a sua adequação, se for o caso.

**CAPÍTULO V**  
**DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA, DA ANUÊNCIA DO INCRA E DO ALVARÁ DE**  
**LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS**  
**SEÇÃO I**  
**DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA**

Art. 19 Aprovado o projeto, o Poder Executivo editará, no prazo de 30 (trinta) dias, decreto declarando a área correspondente como sendo Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, com a finalidade específica de implantação do chacreamento.

Art. 20 Após a anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, nos termos do art. 21, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, no prazo máximo de 90 (noventa) dias, contados da data da anuência, e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área a condição de zoneamento anterior.

Parágrafo Único - A data de registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis valera para a contagem do prazo previsto no "caput" deste artigo.

**SEÇÃO II**  
**DA ANUÊNCIA DO INCRA**

Art. 21 O empreendedor terá o prazo de até 12 (doze) meses, contados da data da expedição do decreto previsto no art. 19 desta lei, para requerer a anuência do INCRA quanto ao projeto aprovado, conforme dispõe o art. 53 da Lei Federal no 6.766/79.

§ 1º Decorrido o prazo deste artigo, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

§ 2º O empreendedor somente poderá requerer o desarquivamento do processo, mediante a renovação das taxas e licenças obtidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

PODER LEGISLATIVO

SEÇÃO III

### DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DAS OBRAS

Art. 22 Para emissão do Alvará de licença para execução das obras, que somente poderá ser expedido após a anuência previsto no art. 21 desta lei, 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. 23 O empreendedor firmará Termo de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, salvo ocorrência de caso fortuito, no prazo máximo de 4 (quatro) anos, obrigando-se ainda a:

I - executar, à própria custa, no prazo fixado pelo Município, todas as obras de infraestrutura, arborização de vias de circulação e de área verde, e equipamentos urbanísticos exigidos nos Capítulos III e IV desta lei, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese;

II - fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em legislação federal ou municipal, a condição de que as chácaras somente poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso I, do art. 23 desta Lei Complementar;

III - 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;

IV - iniciar a venda das chácaras somente após a aprovação do projeto definitivo específico pelo Poder Executivo e o registro do projeto nos termos do art. 20 desta lei;

V - averbar junto ao Registro de Imóveis o Termo de Obrigações de Empreendedor à margem da matrícula de todas as chácaras criadas.

Art. 24 O alvará de execução das obras não será expedido antes do registro do projeto junto ao cartório imobiliário competente e sem que seja efetivada a garantia e assinado o termo de obrigações de empreendedor previsto nos art. 23 desta lei.

## CAPÍTULO VI

### DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO SEÇÃO I

#### DA ALIENAÇÃO

Art. 25 A alienação das chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório do Registro de Imóveis.

§ 1º O modelo do contrato de compra e venda deverá ser registrado no registro imobiliário competente, junto com o projeto do chacreamento.

§ 2º Deverá constar no contrato de compra e venda a aceitação, por parte do adquirente de chácara, de todos os termos constantes na convenção de condomínio.





## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

Art. 26 O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

Art. 27 No contrato de compra e venda constará a responsabilidade do adquirente como condômino, pelas despesas com obras e serviços de manutenção do condomínio.

Art. 28 No contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas as obras de infraestrutura da área comum do condomínio e emitida a LO (Licença de Operação) por parte do órgão ambiental competente.

### SEÇÃO II DA CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO

Art. 29 O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

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

II - constar da convenção de condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do condomínio, salvo nas áreas específicas previamente destinadas e aprovadas;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obriguem a contribuir, para a manutenção das despesas do condomínio;

IV - fornecer a cada um dos adquirentes, de forma individualizada e constando em destaque o recebimento no contrato, de todas as informações, restrições e obras de conservação, proteção ao solo e ao meio ambiente, recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação, além da cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - constar de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara.

Parágrafo Único - O registro da convenção do condomínio no órgão competente, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chaceamento.

### CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 30 O projeto de parcelamento do solo rural para chaceamento não executado no prazo do art. 23 desta lei, importará na reversão da área transformada em Zona Especial de Urbanização para Chaceamento - ZEUC - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 31 O empreendedor será multado:



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

I - em R\$ 150,00 por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo previsto no art. 23 desta Lei;

II - em R\$ 1.050,00, caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto, conforme § 1º do art. 21 desta Lei;

III - em R\$ 4.450,00, caso não registre o projeto na forma do art. 20 desta Lei;

IV - em R\$ 4.450,00, caso não cumpra o disposto no art. 29 desta Lei;

V - em R\$ 8.900,00, caso promova a venda de chácaras sem a observância do disposto nesta Lei;

VI - em R\$ 13.350,00, caso deixe de cumprir as obrigações de empreendedor, nos termos desta Lei.

§ 1º As multas previstas neste artigo são cumuláveis entre si e serão aplicadas sem prejuízo de outras sanções administrativas, civis e penais cabíveis.

§ 2º Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2.002 (Código Civil), na Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1.964, e na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1.979.

Art. 32 Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam com os registros e averbações cartorários do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes tanto as diretrizes expedidas anteriormente à decretação de Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, quanto às aprovações subsequentes.

Parágrafo Único - Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pelo órgão municipal competente, respondendo o empreendedor pela indenização dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo do previsto no art. 34 desta lei.

Art. 33 Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo parcelamento do solo, ainda que sobre outra área, por um prazo de 02 (dois) anos.

Art. 34 Havendo descumprimento das obrigações assumidas ou decorrentes de lei, o empreendedor e o proprietário da área, serão notificados, pelo Município, para adimplirem a obrigação, e, persistindo a mora por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias, responderão pelas sanções previstas no art. 31 desta lei.

Art. 35 Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela Legislação Tributária Municipal, devendo o Prefeito Municipal baixar Decreto atualizando- os.

### CAPÍTULO VIII DA INSTITUIÇÃO DO FUNDO ESPECIAL DE ARRECAÇÃO DA COMPENSAÇÃO DE AREA INSTITUCIONAL



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

Art. 36 Fica instituído o Fundo Especial de Arrecadação da Compensação de Área Institucional - FEACAI, destinado à arrecadação dos valores monetários equivalentes ao valor da área institucional devida em função da área total do chacreamento, poderão ser vendidas em licitação pública, para quem der melhor preço, para fins de aplicação dos recursos na construção de obras públicas no perímetro urbano desta cidade, segundo exigências da Administração Pública Municipal.

Art. 37 O FEACAI tem duração indeterminada, sendo instrumento de gestão orçamentária de natureza e individualização contábeis.

Art. 38 Constituem recursos do FEACAI:

- I - os valores oriundos das avaliações, nos termos § 6º, do art. 7º desta lei;
- II - valores oriundos de penalidades impostas aos chacreamentos;
- III - outras receitas que lhe forem atribuídas em lei.

§ 1º Os valores arrecadados para o FEACAI serão depositados em instituição financeira oficial, de acordo com as normas financeiras aplicadas ao setor público, observando-se os termos do art. 56, da Lei Federal nº 4.320, de 17 de março de 1.964.

§ 2º Na hipótese de extinção do FEACAI, seu patrimônio será revertido ao caixa único do Município.

§ 3º As atividades de proposta de destinação e fiscalização da aplicação dos recursos ficarão a cargo de comissão a ser nomeada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, a qual obrigatoriamente emitirá parecer e relatório para exercício das suas atividades.

§ 4º A comissão a que se refere o § 3º será composta por 05 (cinco) membros.

Art. 39 O órgão gestor e executor do FEACAI será a Secretaria Municipal da Fazenda - SEFAZ, à qual compete:

- I - fixar as diretrizes operacionais;
- II - aprovar a proposta de destinação e o cronograma financeiro de receita e despesa apresentados pela Comissão, conforme previsão no §3º do art. 38 desta lei;
- III - acompanhar a execução e a aplicação das disponibilidades de caixa;
- IV - zelar pela adequada utilização dos recursos do FEACAI.

Art. 40 O Município de Boa Esperança poderá celebrar, mediante convênios ou outros instrumentos hábeis, parcerias com entidades públicas ou particulares visando a efetividade da obra pública e à boa aplicação dos recursos da FEACAI.

Art. 41 A Comissão referida no § 3º do art. 38 desta Lei será nomeada pelo Prefeito Municipal e o ato respectivo será levado a publicação no mesmo veículo em que publicados os demais atos oficiais do Município.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

Art. 42 Os recursos arrecadados pelo FEACAI serão contabilizados em unidade orçamentária específica do Poder Executivo Municipal, atendendo ao art. 38, § 1º, desta Lei.

Parágrafo Único - Os demonstrativos financeiros da atividade contábil a que se refere o caput serão atualizados mensalmente e divulgados para consulta pública na internet.

### CAPÍTULO IX A TRIBUTAÇÃO

Art. 43 Fica instituído Imposto Predial e Territorial Urbano aos imóveis que se enquadrarem nos preceitos de tal lei.

§ 1º Para fins do disposto no caput do art. 43, deverá o Cadastro Técnico Municipal realizar o cadastramento dos imóveis por meio da análise do projeto, bem como das informações prestadas pelo requerente ou através de visita técnica.

§ 2º No caso do chacreamento rural passar a integrar o Perímetro Urbano do Distrito Sede do Município, os valores das alíquotas incidentes sobre as chácaras passarão a serem cobradas segundo os valores incidentes em imóveis situados dentro do perímetro urbano.

§ 3º O Código Tributário Municipal deverá dispor sobre alíquota e forma de cobrança do imposto instituído no caput deste artigo.

### CAPÍTULO X DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 44 Fica instituída para fins de regularização, a Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC, que será destinada às áreas que compreendem os parcelamentos do solo rural antes da aprovação da presente Lei, desde que apresentada a documentação necessária e cumpridas as obrigações exigidas, bem como executadas as obras de infraestrutura exigidas.

§ 1º A regularização prevista no "caput" deste artigo poderá requerida até 48 (quarenta e oito) meses após a entrada em vigor desta Lei.

§ 2º A fiscalização municipal fica autorizada a notificar os proprietários ou responsáveis por chacreamentos existentes na data de vigência desta Lei a promoverem a regularização autorizada neste capítulo.

§ 3º Decorrido o prazo previsto no § 1º, sem manifestação dos interessados, empreendedor ou proprietário, na regularização da área chacreada, a mesma será considerada, para todos os efeitos legais, como parcelamento irregular, sujeitando-se às sanções legais.

§ 4º No caso do chacreamento previsto nesta Lei passar a integrar o perímetro urbano do distrito sede do Município, as modificações de infraestrutura necessárias para a



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

transformação do chaceamento em loteamento urbano serão de responsabilidade dos proprietários dos imóveis.

Art. 45 Todos os parcelamentos do solo rural para fins de chaceamento de recreio preexistentes terão o prazo de 48 (quarenta e oito) meses, contados da publicação desta lei, para executar e comprovar os requisitos junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados irregulares.

§ 1º A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita, sempre que for tecnicamente possível, atendendo-se às exigências desta lei, e a não regularização no prazo previsto no caput acarretará em multa.

§ 2º Na hipótese de regularização do empreendimento e no caso de aprovação de novos empreendimentos, poderá ser destinada área institucional fora do empreendimento, desde que localizado no perímetro urbano da sede do Município, mediante avaliação e aprovação do órgão competente.

§ 3º A regularização dos empreendimentos poderá ser aprovada levando em consideração a situação atual consolidada do condomínio de chácaras, ficando o Poder Público Municipal obrigado a dispor por meio de decreto os requisitos para aprovação.

§ 4º Cada condômino poderá edificar dentro de sua unidade autônoma sem qualquer anuência dos demais condôminos, podendo apresentar seu projeto para aprovação junto a Prefeitura Municipal, ter seu "habite-se" independente das demais unidades, podendo ainda levar a registro suas edificações, apresentando para isso a escritura/matrícula de sua unidade condominial.

## CAPÍTULO XI

### DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 46 O Município não aprovará parcelamento de glebas distantes da mancha urbana cuja realização exija a execução de obras e serviços de infraestrutura urbana, inclusive de vias de acesso, nas áreas adjacentes, salvo se tais obras e serviços forem executados e mantidos pelo condomínio às suas próprias custas.

Art. 47 A implantação do condomínio de lotes de chácaras não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do mapa do sistema viário, bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 48 O condomínio de lotes de chácaras deverá garantir a concessão de servidão para passagem de águas fluviais e pluviais.



## CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES

### PODER LEGISLATIVO

Art. 49 Os serviços de manutenção da infraestrutura desses parcelamentos, inclusive os acessos, serão de inteira responsabilidade do condomínio, que deverá ainda planejar, orientar e executar:

I - Serviços de poda e manutenção das árvores, quando necessário;

II - Manutenção e conservação da sinalização de trânsito; e

III - Limpeza das vias.

Art. 50 Fica o Poder Público desobrigado a implantar equipamentos públicos nesses parcelamentos, bem como desobrigado a disponibilizar transporte público.

Art. 51 Os condomínios de lotes de chácaras aprovados com base nesta lei serão declarados como Zona Especial de Urbanização para Chacreamento - ZEUC.

Art. 52 Os parcelamentos do solo para criação de chácaras de recreio aprovados com base nesta lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras.

Art. 53 Todas as áreas localizadas fora do perímetro urbano que tenham seu parcelamento aprovados pela Prefeitura Municipal, em conformidade com esta lei, no que couber, passarão a integrar o perímetro urbano do Município.

Art. 54 O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei, no que couber.

Art. 55 Esta Lei entrará em vigor no prazo de trinta dias após sua publicação, devendo, nesse prazo:

I - ser remetidas cópias dela ao Cartório do Registro de Imóveis, à representação estadual do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, a todos os Secretários Municipais e ao Tribunal de Contas do Estado, para ciência;

II - O Secretário Municipal de Administração promover reunião com o Oficial do Cartório do Registro de Imóveis e o Secretário Municipal da Fazenda para planejamento da regularização dos chacrementsos existentes na data de publicação desta Lei, conforme nesta estabelecida;

III - Os Secretários Municipais de Administração e da Fazenda apresentar proposta, ao Prefeito Municipal, dos pontos que necessitem de regulamentação para que a Lei tenha integral cumprimento;

IV - O Prefeito Municipal nomeará a Comissão tratada no § 3º do art. 38.

Câmara Municipal de Boa Esperança/ES, 28 de março de 2023.

**Autor:**

**Renato Barros**

Vereador



**CÂMARA MUNICIPAL DE BOA ESPERANÇA-ES**  
**PODER LEGISLATIVO**

**JUSTIFICATIVA**

A presente proposição se dispõe sobre o parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento particular no Município de Boa Esperança/ES e dá outras providências.

A referida matéria se faz necessária para a regulamentação, por meio do presente projeto, do uso de terra rural para chacreamento, em razão de que o nosso município tem recebido um crescente interesse na implantação de loteamentos, tanto na área urbana quanto na rural, para a implantação de chácaras de recreio.

Temos percebido, com isso, o surgimento de alguns problemas em relação a esse tipo de empreendimento, justamente por não termos regras claras quanto as obrigações e direitos a serem observados.

Com o presente projeto buscamos criar regras específicas quanto as obrigações e direitos dos empreendedores dos loteamentos, bem como dar garantias aos adquirentes dos lotes resultantes.

Sendo de suma importância o referido Projeto, solicitamos a apreciação do presente com a brevidade e a urgência que o tema requer, ressalvada a necessidade da boa análise com a costumeira atenção dispensada a todos os projetos aqui encaminhados.

Sendo o que se apresenta, na certeza do acolhimento desta proposição dentro da devida forma regimental, estaremos contribuindo para o desenvolvimento ordenado de nosso Município e na melhoria da qualidade de vida de nossos Munícipes.

Por todo o exposto, conclamamos os Nobres Pares a aprovarem esta proposição.

Câmara Municipal de Boa Esperança/ES, 28 de março de 2023.

**Autor:**

**Renato Barros**  
Vereador