Projeto de Lei nº _____/2025

Dispõe sobre o parcelamento do solo rural para chacreamento particular no município de Ilhéus e dá outras providências.

CAMARA MUNICIPAL DE ILHÉUS, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais que lhe são conferidas por Lei, na forma da Lei Orgânica Municipal.

CAPÍTULO I - DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º O parcelamento do solo rural, no Município de **Ilhéus**, para a criação de chácaras será feito mediante implantação de condomínios fechados e/ou regularização, observadas as normas contidas nesta lei.

Parágrafo Único. No condomínio rural do chacreamento, poderá ser autorizada a destinação de áreas para implantação de comércio local, que deverá ser localizado em área específica, constando do projeto de parcelamento a ser aprovado.

Art. 2º O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a chacreamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei e no que couber nas Leis Federais n° 4.591/64, n° 10.406/02 e n° 6.766/79, correspondendo cada chácara com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum ao condomínio.

Art. 3º O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição do chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 4º Para a aprovação do projeto de chacreamento, a forma de apresentação dos projetos de parcelamento rural e dos projetos de execução das obras de infraestrutura urbana serão os exigidos em regulamento expedido, caso se faça necessário, pelo Executivo Municipal aplicáveis aos projetos para o parcelamento de solo urbano.

Parágrafo único. Nos casos em que houver a necessidade de construção da via de acesso do terreno a ser parcelado até a estrada pública existente, nos termos do previsto neste artigo, será de responsabilidade única e exclusiva do empreendedor a sua abertura, encascalhamento e compactação.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f8574ba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

Art. 5º Os condomínios rurais serão declarados como integrantes da zona especial de urbanização específica, por lei municipal, quando da aprovação do projeto de parcelamento do solo rural.

§ 1º A aprovação do projeto de parcelamento do solo, na forma desta lei, pelo Município, não dispensa a necessidade de licenciamento ambiental, condição prévia para a sua execução.

§ 2º Não será permitido o parcelamento de solo rural:
I - em terrenos baixos e alagadiços sujeitos às inundações;
II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
III - em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
IV - em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
V - em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
VI - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

CAPÍTULO II - DOS REQUISITOS

Art. 6º Os condomínios rurais deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos:
I - atendimento à legislação ambiental municipal, estadual, federal e não possuir área inferior:
a) a 2,00 ha (dois hectares) de terras da gleba a ser parcelada, correspondente ao módulo rural no âmbito do **Município de Ilhéus**;
b) mínimo de 950 m² (novecentos e cinquenta metros quadrados) de terras da chácara considerada individualmente;
II - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos em regulamento expedido pelo Executivo Municipal, quando for o caso;
III - vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;
IV - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, encascalhadas ou calçadas conforme o previsto no respectivo projeto aprovado em prazo de até 24 (vinte e quatro) meses;
V - demarcação das quadras e chácaras com instalação de marcos;
VI - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
VII - implantação de poço artesiano coletivo ou individual;
VIII - arborização de vias de circulação, área verde e sistema de lazer, quando for o caso;
IX - implantação de rede de energia elétrica, conforme projeto aprovado pela concessionária de energia, quando for o caso;
X - implantar serviço de coleta de lixo doméstico, com local apropriado para disposição na área externa do condomínio.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f8574ba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

Parágrafo único. O condomínio rural terá a obrigação de manter, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos neste artigo, arcando com todas as despesas necessárias à manutenção destes requisitos.

Art. 7º As vias públicas terão, no mínimo 10 m (dez metros) de largura, incluindo as calçadas.
I - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;
II - as dimensões mínimas de chácaras e quadras;
III - localização e identificação da rede de abastecimento de água, quando for o caso;
IV - os interceptores e coletores de esgoto serão através de biodigestor, quando for o caso.

§ 1º Eventual parecer técnico que concluir pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou requisitos desatendidos.
§ 2º Recebendo parecer negativo, o empreendedor será intimado para adequar o projeto às exigências do Município, o que deverá ser feito no prazo máximo de 60 (sessenta) dias úteis.
§ 3º Findo o prazo definido no parágrafo anterior sem a adequação do projeto pelo empreendedor, o requerimento será arquivado.

CAPÍTULO III - DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 8º O projeto de parcelamento deverá observar às diretrizes elaboradas pela Administração Municipal.

Art. 9º Previamente à elaboração dos projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural para chacreamento, o empreendedor deverá requerer à Prefeitura Municipal as diretrizes de parcelamento e para o uso do solo.

Parágrafo único. Acompanharão o requerimento os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente:
I - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro e com precisão posicional fixada pelo INCRA, com indicação da proximidade entre o perímetro urbano e o do chacreamento, bem como a proximidade da área de expansão urbana ou de urbanização específica quando definida;
II - as divisas da gleba a ser chacreada, contendo demarcação do perímetro da gleba com indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN) e memorial descritivo, conforme descrição constante no documento de propriedade;
III - curvas de nível de metro em metro e bacia de contenção quando for a hipótese, baseado no nível do mar;
IV - localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente e verde, bosques, árvores

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f857bba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
V - laudo técnico comprobatório à descaracterização da área como rural;
VI - outros documentos exigidos pelas legislações federal e estadual, assim como por legislação municipal específica.

CAPÍTULO IV - DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 10. Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:
I - Comprovação de titularidade através de escritura pública e/ou contrato de compra e venda.
II - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes, contendo:
a) memorial descritivo;
b) planta impressa do projeto, em 3 (três) vias e uma cópia digital;
c) cronograma de execução das obras;
d) a subdivisão das quadras em chácaras, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
e) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;
f) as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;
g) os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação, áreas verdes e áreas de preservação permanente, com indicação da porcentagem de inclinação e cotas de nível, na escala de 1:500;
h) a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;
i) a indicação em planta de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;
j) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;
k) os projetos das obras de infraestrutura urbana exigidas nesta Lei.
III - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos devidos para aprovação do parcelamento do solo rural.

Art. 11. O Executivo Municipal deverá expedir regulamento dispondo sobre o processo administrativo de aprovação do projeto de parcelamento do solo rural, especialmente quanto às seguintes fases e/ou providências:
I - forma de apresentação do requerimento de aprovação do projeto;
II - forma e prazo para que o requerente regularize desconformidades do projeto.

Art. 12. Aprovado o projeto de parcelamento de solo rural, o Poder Executivo dará início ao projeto de lei para redefinição da área correspondente ao mesmo para zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f8574ba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

Art. 13. O projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis após a aprovação do INCRA.

Art. 14. Para emissão do alvará de licença para execução das obras o empreendedor deverá atender as exigências contidas na legislação vigente.

CAPÍTULO V - DAS PENALIDADES POR INFRAÇÕES A NORMAS DE PARCELAMENTO PARA CONDOMÍNIO RURAL

Art. 15. O projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento não executado nos termos desta Lei importará na reversão das áreas chacreadas convertidas em lei, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 16. A execução de parcelamento sem aprovação da Prefeitura Municipal ensejará em notificação de seu proprietário para as devidas regularizações.

Art. 17. Após 15 (quinze) dias úteis, deverá o notificado/empreendedor regularizar o chacreamento.

CAPÍTULO VI - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 18. Os parcelamentos do solo rural para chacreamento de recreio aprovados com base nesta Lei Complementar deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão das chácaras.

Art. 19. O município, para fins de regularização, deverá redefinir a área do imóvel objeto de parcelamento através de lei, transformando em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica.

Art. 20. O empreendedor responderá civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

Art. 21. O Poder Executivo Municipal resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes, depois de análise técnica da Secretaria responsável pela emissão da autorização de chacreamento.

Art. 22. Poderá ser realizada audiência pública no processo de análise e aprovação de projeto de parcelamento do solo rural para chacreamento.

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f8574ba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

Parágrafo único. Havendo audiência pública, os prazos previstos nesta Lei iniciarão somente após a realização da referida audiência.

Art. 23. O Poder Executivo regulamentará esta Lei, no que for julgado necessário à sua execução.

Art. 24. Esta Lei entrará em vigor a partir da data de sua publicação.

Sala das Sessões, 23 de outubro de 2025

JOSEMAR CARDOSO - VEREADOR

EDER JÚNIOR – *VEREADOR*

RÚBIA CARVALHO - VEREADORA

JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo disciplinar o parcelamento do solo rural para fins de chacreamento particular no município de Ilhéus, garantindo que essa prática ocorra de forma ordenada, sustentável e regularizada, em conformidade com as legislações federal, estadual e municipal.

Nos últimos anos, Ilhéus tem registrado aumento na procura por áreas rurais destinadas a lazer, moradia e pequenos empreendimentos familiares, o que demonstra uma tendência crescente de ocupações em zonas rurais sem o devido controle técnico e ambiental. Essa realidade, se não for regulamentada, pode resultar em parcelamentos irregulares, danos ambientais, conflitos fundiários e dificuldades futuras de regularização.

Dessa forma, o projeto busca estabelecer critérios claros e responsáveis para o fracionamento de glebas rurais, promovendo segurança jurídica aos empreendedores e adquirentes, além de assegurar o cumprimento de normas ambientais, urbanísticas e de infraestrutura. Ao definir parâmetros mínimos para áreas, vias de acesso, abastecimento de água, energia elétrica e tratamento de

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f8574ba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

resíduos, a proposta contribui para o desenvolvimento equilibrado do território e para a melhoria da qualidade de vida dos futuros moradores.

Além disso, a regulamentação proposta fortalece o papel fiscalizador do Município, permitindo o planejamento ordenado das zonas de expansão urbana e evitando que ocupações desordenadas sobrecarreguem serviços públicos ou causem impactos ambientais negativos.

Portanto, esta iniciativa representa um importante avanço para o desenvolvimento rural e urbano de Ilhéus, conciliando o direito à propriedade e ao desenvolvimento econômico com o dever de preservação ambiental e o interesse coletivo.

Diante do exposto, solicita-se o apoio dos nobres pares desta Casa Legislativa para a aprovação do presente Projeto de Lei, que contribuirá para uma Ilhéus mais organizada, sustentável e socialmente justa.

Ilhéus/BA, 23 de outubro de 2025

JOSEMAR CARDOSO - VEREADOR

EDER JÚNIOR - *VEREADOR*

RÚBIA CARVALHO - VEREADORA

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento
Hash SHA256 do PDF original 58ef7f8574ba43a3b663f8fab7ba10b6b62243a58cee95513469c0d8d69dd446
https://valida.ae/aed84b677f5f4c778d7cb0185f97f8f23c5129ccfcce1a35e

Página de assinaturas

Josemar cardoso
889.014.915-91
Signatário

Ederjunior anjos
009.895.465-27
Signatário

Rubia Carvalho
518.194.575-91
Signatário

HISTÓRICO

29 out 2025 16:55:21 — **Josemar Ferreira Cardoso** criou este documento. (Email: gabineteios10@gmail.com)

29 out 2025 16:59:28 — **Josemar ferreira cardoso** *(Celular: +5573991059369, CPF: 889.014.915-91)* visualizou este documento por meio do IP 187.44.173.234 localizado em Salvador - Bahia - Brazil

29 out 2025 16:59:31 — **Josemar ferreira cardoso** *(Celular: +5573991059369, CPF: 889.014.915-91)* assinou este documento por meio do IP 187.44.173.234 localizado em Salvador - Bahia - Brazil

29 out 2025 17:13:55 — **Ederjunior Santos dos anjos** *(Celular: +5573988145082, CPF: 009.895.465-27)* visualizou este documento por meio do IP 187.44.173.234 localizado em Salvador - Bahia - Brazil

29 out 2025 17:14:10 — **Ederjunior Santos dos anjos** *(Celular: +5573988145082, CPF: 009.895.465-27)* assinou este documento por meio do IP 187.44.173.234 localizado em Salvador - Bahia - Brazil

29 out 2025 16:57:30 — **Rubia Carvalho** *(Celular: +5573988099400, CPF: 518.194.575-91)* visualizou este documento por meio do IP 187.44.173.234 localizado em Salvador - Bahia - Brazil

29 out 2025 18:34:56 — **Rubia Carvalho** *(Celular: +5573988099400, CPF: 518.194.575-91)* assinou este documento por meio do IP 45.65.231.18 localizado em Itabuna - Bahia - Brazil