



Câmara Municipal de Alegre

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Av. Jerônimo Monteiro, nº 38, 2º. Piso – Centro - Alegre (ES) - CEP: 29.500-000
Telefax (28) 3552-1147 / 3552-3707 - cmalegre@alegre.es.leg.br

ANTEPROJETO DE LEI C.M.A Nº 006/2024

DISPÕE SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL E URBANO PARA FINS DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DE CONDOMÍNIO FECHADO NO MUNICÍPIO DE ALEGRE/ES E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de chacreamento aberto ou fechado e de condomínio fechado no Município de Alegre/ES, definindo normas urbanísticas, ambientais e sociais para sua implantação e desenvolvimento.

Art. 2º - Para os fins desta Lei, considera-se:

I. **Chacreamento aberto** - área rural subdividida em lotes destinados à moradia unifamiliar, com produção agrícola familiar e/ou de lazer, com acesso livre integrado e incorporado às vias públicas e sem controle de acesso;

II. **Chacreamento fechado** - área rural subdividida em lotes destinados à moradia unifamiliar, com produção agrícola familiar e de lazer, com controle de acesso e cerca perimetral, organizado através de convenção de condomínio;

III. **Condomínio fechado** - área urbana ou rural subdividida em lotes destinados à moradia unifamiliar ou plurifamiliar, com controle de acesso, cerca perimetral e infraestrutura própria.

Parágrafo único – As chácaras abertas ou fechadas terão área total mínima de 800m² (oitocentos metros quadrados) e frente mínima de 20.0 m (vinte metros), sendo que os lotes constantes do condomínio fechado terão o mínimo de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados, com frente mínima de 12.0m (doze metros).

Art. 3º - A **Zona de Urbanização Específica (ZUE)** será instituída por Decreto Municipal, a requerimento do empreendedor, em qualquer área de terras localizada fora do perímetro urbano dentro do Município, com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras (abertas ou fechadas) ou condomínio fechado.



Câmara Municipal de Alegre

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Av. Jerônimo Monteiro, nº 38, 2º. Piso – Centro - Alegre (ES) - CEP: 29.500-000
Telefax (28) 3552-1147 / 3552-3707 - cmalegre@alegre.es.leg.br

Parágrafo único - Excepcionalmente, poderá a Municipalidade autorizar (por decreto) a destinação comercial nos chacreamentos, de modo a possibilitar a instalação de hotéis, pousadas, restaurantes e/ou congêneres.

Art. 4º - O regime que regulará o fracionamento de áreas inseridas em (ZUE), com destinação a condomínios por unidades autônomas, seja em suas relações internas ou em suas relações com o Município, será estabelecido por Lei Complementar e no que couber, pelas Leis Federais nº 4.591/64, Lei nº 10.406/02 e Lei nº 6.766/79, correspondendo cada gleba com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, áreas verdes e outras áreas, de uso comum do chacreamento ou condomínio.

Art. 5º - Não será permitido chacreamento ou condomínio:

- I - Em terrenos alagadiços sujeito a inundações;
- II - Em terrenos que tenham sido aterrados com materiais nocivos à saúde pública;
- III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 40% (quarenta por cento), salvo se atendidas exigências específicas;
- IV - Em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V - Em áreas de preservação permanente ou reservas legais;
- VI - Em áreas de risco geológico ou que provoque danos ambientais, assoreamentos ou voçorocas;
- VII - Em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua correção;
- VIII - Em áreas sem condições de acesso por via oficial e/ou sem infraestrutura mínima de acesso.

Art. 6º - Os chacreamentos ou condomínios deverão atender, no mínimo, os seguintes requisitos urbanísticos:

- I - Arruamentos e vias de acesso com largura mínima de 6.0 m (seis metros) que possibilitem o tráfego de veículos automotores na faixa de rolamento, devendo ser reservado espaço mínimo de 1.5 m (um metro e meio) para calçadas laterais;
- II - Possuir demarcação dos logradouros, quadras e lotes;



Câmara Municipal de Alegre

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Av. Jerônimo Monteiro, nº 38, 2º. Piso – Centro - Alegre (ES) - CEP: 29.500-000
Telefax (28) 3552-1147 / 3552-3707 - cmalegre@alegre.es.leg.br

- III - As saídas individuais de cada lote não poderão ter acesso direto a rodovias principais, devendo ocorrer o acesso através de vias locais;
- IV - Possuir vias abertas, no mínimo cascalhadas, em declividade máxima exigida na legislação vigente sobre sistema viário;
- V - Possuir contenção de encostas, se necessário, instalada mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissionais habilitados;
- VI - Possuir obra de escoamento de águas pluviais condizentes;
- VII - Garantia de acesso irrestrito a água potável;
- VIII - Estrutura de rede coletora de esgoto;
- IX - Rede de energia elétrica pública e domiciliar;
- X - Coleta de Lixo domiciliar realizada pela Prefeitura;

Art. 7º - A aprovação de projeto de parcelamento do solo para fins de chacreamento ou condomínio deverá ser precedido de Licenciamento Ambiental expedido pela Secretaria de Meio Ambiente do Município e de anuência/desmembramento do INCRA para os casos de imóveis rurais.

Art. 8º - O Chacreamento aberto subdivide-se em:

- I – Urbano quando situado em área urbana ou de expansão urbana;
- II - Rural quando situado em área rural, realizado o seu desmembramento da matrícula de imóvel rural.

Art. 9º - Nos Chacreamentos abertos serão previstos percentual de áreas verdes e áreas de uso comum, sendo que 10% (dez por cento) da área total chacreada a título de área de uso comum, nesse percentual, podendo ser utilizado até 50% (cinquenta por cento) das áreas de APP; bem como 5% (cinco por cento) do total de área chacreada a título de área de uso institucional a ser transferida ao poder público municipal, para urbanismo.

Art. 10 - O projeto de implantação do chacreamento, aberto ou fechado e do condomínio de lotes, previsto nesta Lei, deverá obedecer os seguintes requisitos:

- I – Requerimento em duas vias;
- II – Certidão do imóvel;
- III – Localização do imóvel com georreferenciamento;



Câmara Municipal de Alegre

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Av. Jerônimo Monteiro, nº 38, 2º. Piso – Centro - Alegre (ES) - CEP: 29.500-000
Telefax (28) 3552-1147 / 3552-3707 - cmalegre@alegre.es.leg.br

IV – Mapa com localização dos cursos d’água e áreas de preservação permanente, áreas verdes, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos existentes na gleba:

- a) Subdivisão da área em chácara, com sua respectiva dimensão;
- b) Sistema de vias de circulação com respectiva infraestrutura a ser utilizada;
- c) Indicação em planta de todas as linhas de escoamento de águas pluviais;
- d) Memorial descritivo e cronograma de execução das obras;
- e) ART registrada no órgão competente, de responsabilidade técnica do projeto;
- f) Comprovante de pagamento de taxas e emolumentos;

Art. 11 - As obras de implantação de chacreamento aberto ou fechado e do condomínio de lotes, executadas sem aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas, bem como o envio de notícia ao Ministério Público para as devidas providências cíveis e criminais.

Art. 12 - Os proprietários de chacreamentos pré-existentes consolidados com construções preexistentes e/ou em construção, até a data da publicação desta Lei, deverão apresentar toda documentação exigida junto à Prefeitura, em prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, com finalidade de adequação e regularização, hipótese na qual será a área considerada consolidada, independente do tamanho, regulamentada e transformada por decreto, em ZUE (Zona de Urbanização Específica).

Art. 13 - Após a transformação da área em ZUE, o empreendedor poderá fazer o registro do chacreamento no cartório de registro de imóveis, no prazo de 30 (trinta) dias, comunicando ao INCRA da transformação da área rural em urbana, visando a baixa no cadastro de ITR.

Art. 14 - Os parcelamentos de solo urbano para fins de chacreamento – aberto ou fechado, bem como de condomínio de lotes aprovados com base nesta lei, deverão manter suas características originais, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras ou lotes.

Art. 15 - O Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei no prazo de 90 dias.



Câmara Municipal de Alegre

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Av. Jerônimo Monteiro, nº 38, 2º. Piso – Centro - Alegre (ES) - CEP: 29.500-000
Telefax (28) 3552-1147 / 3552-3707 - cmalegre@alegre.es.leg.br

Art. 16 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, Alegre/ES, 05 de agosto de 2024.

EDUARDO SILVA FERNANDES

Vereador Autor