



Câmara Municipal de Aracruz

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

**AUTÓGRAFO DO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º
003/2024.**

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

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI;

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;

Rua Professor Lobo, 550 - Centro - Aracruz - ES - CEP 29.190-062 - Tel.: (27) 3256-9491 - Site: www.aracruz.es.leg.br
Diretoria de Processo Legislativo - (27) 3256-9461 - CNPJ: 39.616.891/0001-40 - E-mail: legislativo@aracruz.es.leg.br



Autenticar documento em <https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 31003800330030032003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2004, em seu artigo 4º, Infraestrutura de 2002 e 2009, e Lei nº 11.743/2008, do Brasil.



Câmara Municipal de Aracruz

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

- II - Em terrenos aterrados com materiais prejudiciais à saúde, sem saneamento prévio;
- III - Contíguos a mananciais, cursos d'água, represas e demais recursos hídricos, sem a prévia manifestação dos órgãos competentes;
- 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;
- X - Na Macrozonas de Desenvolvimento Econômico Sustentável – MDES, na Macrozona de Adensamento Prioritário e na Macrozona de Território Indígena.

Parágrafo único. Não está compreendida na vedação estabelecida por este artigo a implantação dos condomínios nas zonas de amortecimento, que dependerão de anuência do Poder Executivo para a sua autorização.

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 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados); cada lote deverá ter no mínimo 15,00 m (quinze metros) de frente (testada);
- IV - 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;





Câmara Municipal de Aracruz

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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 60% (sessenta 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 (trinta) 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;





Câmara Municipal de Aracruz

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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 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 após a conclusão das obras de infraestrutura da área comum do condomínio com a emissão do Alvará de Conclusão de Obras de Infraestrutura emitido pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano – SEMDUR e da Licença Municipal de Operação (LMO) emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente – SEMAM.

Art. 25. O responsável pelo empreendimento deve:

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





Câmara Municipal de Aracruz

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

§ 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 nº 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 nos artigos 26 e 27 desta lei.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Art. 31. 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.

Rua Professor Lobo, 550 - Centro - Aracruz - ES - CEP 29.190-062 - Tel.: (27) 3256-9491 - Site: www.aracruz.es.leg.br
Diretoria de Processo Legislativo - (27) 3256-9461 - CNPJ: 39.616.891/0001-40 - E-mail: legislativo@aracruz.es.leg.br



Autenticar documento em <https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade>
com o identificador 310038003300300032003A00540052004100, Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2/2004, conforme art. 4º, III, da Lei nº 11.693/2008, e Lei nº 12.365/2012, do
Brasil.



Câmara Municipal de Aracruz
ESTADO DO ESPIRITO SANTO

Art. 34. O condomínio de lotes na Zona de Urbanização Específica (ZUE) deve assegurar a concessão de servidão para passagem de águas fluviais e pluviais.

Art. 35. 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. 36. 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. 37. 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. 38. Todos os condomínios de lotes rurais, localizados fora do perímetro urbano e cujos projetos sejam aprovados conforme esta lei, serão integrados ao perímetro urbano do Município.

Art. 39. Inclui o inciso XIII no art. 119 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020, conforme redação a seguir:

Art. 119.....

(...)

XIII. Zona de Urbanização Específica - ZUE.

Art. 40. Inclui o art. 195-A na Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto 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.





Câmara Municipal de Aracruz

ESTADO DO ESPIRITO SANTO

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. 41. O art. 196 e o art. 201 da Lei Municipal n.º 4.317, de 05 de agosto de 2020 passam 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 4.591, de 16 de dezembro de 1964; Lei Federal n.º 6.766, de 16 de dezembro de 1979; na Lei Federal N.º 9.785, de 29 de janeiro de 1999; na Lei Estadual n.º 7.943, de 16 de dezembro de 2004, Lei Municipal nº 4.596, de 18 de maio de 2023; 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. 42. O Poder Executivo poderá regulamentar esta lei por decreto, no que couber.

Art. 43. Esta lei entra em vigor 45 dias após a data de sua publicação.

Aracruz, 03 de setembro de 2024.

ALEXANDRE FERREIRA MANHÃES
Presidente da Câmara Municipal de Aracruz



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi assinado eletronicamente e pode ser acessado no endereço <https://aracruz.camarasempapel.com.br/autenticidade> utilizando o identificador 310038003300370034003A00540052004100

Assinado eletronicamente por **ALEXANDRE MANHAES** em **03/09/2024 16:05**

Checksum: **81FF15D660CCACA7DFBD05FEEC0D8297612340C1DD5800A4D6AECEBA54EEACC1**

