



LEI Nº 3.150/2022, DE 23 DE DEZEMBRO DE 2022

“DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO PARA FINS DE CHACREAMENTO NO MUNICÍPIO DE BAIXO GUANDU E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, Estado do Espírito Santo, no uso das atribuições legais, que lhe foram conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e EU sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de chacreamento no Município de Baixo Guandu/ES, define parâmetros urbanísticos e dá outras providências.

Art. 2º. A implantação de chácaras no Município de Baixo Guandu/ES será feita na forma estabelecida nesta Lei, mediante a aprovação de chacreamento aberto ou em condomínio (fechado), localizados em área rural, de expansão urbana ou de urbanização específica.

§ 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado, por meio de Decreto, a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC, as áreas que compreender os parcelamentos do solo rural, de expansão urbana ou de urbanização específica, cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Obras.

§ 2º. Considera-se loteamento para efeito desta Lei a subdivisão de glebas em lotes destinados a chácaras com destinação residencial, de lazer, e/ou agricultura familiar com abertura de vias de circulação, de logradouros ou prolongamentos, circulação ou ampliação das vias existentes.

§ 3º. Considera-se chacara com destinação residencial, de lazer e/ou agricultura familiar cada um dos lotes resultantes da subdivisão descrita no § 2º,



servidos de infraestrutura básica e que atendam às dimensões mínimas de 1.000 m² (mil metros quadrados), com frente de 20 m (vinte metros).

§ 4º. Considera-se chaceamento aberto a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§ 5º. Considera-se chaceamento na forma de condomínio (fechado) a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechada e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são parte integrante do condomínio.

§ 6º. Considera-se infraestrutura básica as obras de escoamento de águas pluviais; iluminação pública e energia domiciliar; implantação de rede de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento e/ou outra alternativa com projetos elaborados conforme normas técnicas e/ou outro meio que possa favorecer a flora e a fauna; abastecimento de água (implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos acessórios, tais como: estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou outra alternativa com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pela Prefeitura Municipal de Baixo Guandu ou empresa concessionária de serviço); instalação de meio fio e cascalhamento devidamente compactado (solo brita) com material apropriado descrito no respectivo projeto.

Art. 3º. O ônus da implantação/constituição e execução dos projetos de qualquer natureza para fins de chaceamento é de total responsabilidade do empreendedor/chacreador.

Art. 4º. A aprovação do Projeto de parcelamento do solo deverá ser precedida de licenciamento ambiental no âmbito municipal. Além disso, para emissão do alvará de licença para execução de obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município requerimento instruído com os documentos pertinentes.

Art. 5º. Não será permitido o parcelamento do solo:

I - Em terrenos sujeitos à inundação, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas.



II - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados.

III - Em terrenos com declividade igual ou superior a 45% (quarenta e cinco por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes.

IV - Em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação.

V - Em áreas de preservação ambiental ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

VI - Em áreas que não preencham as exigências específicas das autoridades competentes solicitadas mediante instauração de processo administrativo.

§ 1º. As áreas que tenham exibido condições impróprias para construção, mas que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do órgão fiscalizatório competente, para fins de aprovação de seus projetos de loteamento.

§ 2º. As áreas sujeitas à fiscalização de órgãos ambientais federais e estaduais deverão apresentar o licenciamento do empreendimento.

Art. 6º. Os chacreamentos serão aprovados por Decreto do Poder Executivo.

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA O CHACREAMENTO

Art. 7º. Os chacreamentos deverão atender aos seguintes requisitos:

I. Área mínima de lote com 1.000 m² (mil metros quadrados), com 20 m (vinte metros) lineares de frente, para cada chácara, sendo vedado qualquer tipo de fracionamento que resulte em área inferior.

II. Destinação de 5% (cinco por cento) da área do loteamento para preservação como área verde.

III. As ruas/estradas deverão possuir, pelo menos, 8,00m (oito metros) de faixa de rolamento. E, se houver calçada, 2,00m (dois metros) de cada lado da via.



IV. Via de acesso ao chaceamento deverá estar de acordo com as normas de segurança de trânsito.

V. Demarcação dos logradouros, quadras e chácaras, com instalação de marcos em concreto.

VI. Vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente.

VII. Arborização obrigatória das vias de circulação, devendo o empreendedor zelar por esta pelo prazo de 03 (três) anos.

VIII. Realização das obras de infraestrutura básica, a saber:

a) obras de escoamento de águas pluviais, de forma a garantir a preservação do solo e do meio ambiente.

b) iluminação pública e energia domiciliar.

c) implantação de rede coletora de esgoto doméstico e estação de tratamento ou outra alternativa técnica com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pela Prefeitura Municipal de Baixo Guandu ou empresa concessionária de serviço, com redes de esgoto previstas no terço inferior da via e com ramais executados previamente à pavimentação. Como alternativa para o tratamento gerado no chaceamento, o empreendedor poderá optar pelo sistema de fossa séptica, cujo projeto deverá ser aprovado e atender ao disposto nesta Lei. Será de total responsabilidade do proprietário do imóvel a manutenção e a coleta de resíduos da fossa séptica.

d) abastecimento de água (implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos acessórios, tais como: estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano ou outra alternativa com projetos elaborados conforme as normas e padrões técnicos estabelecidos pela ABNT, pela Prefeitura Municipal de Baixo Guandu ou empresa concessionária de serviço).

e) instalação de meio fio e cascalhamento devidamente compactado (solo brita) com material apropriado descrito no respectivo projeto.

IX. Atendimento às normas técnicas de acessibilidade nas áreas comuns destinadas a espaços livres, como praças, parques ou lazer, se houver.



X. Contenção de encostas, se necessário, instalada mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado.

Parágrafo único. Os projetos de loteamentos fechados atenderão, além dos requisitos gerais fixados neste artigo, os seguintes requisitos específicos:

I. Confeccionar a respectiva convenção de condomínio.

II. Disponibilizar depósito para armazenamento de resíduos sólidos, compatível com a população do condomínio, com acesso independente para a retirada dos resíduos.

III. Edificações com no máximo 02 pavimentos.

IV. Coeficiente de ocupação de 65%.

CAPÍTULO III

DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 8º. O projeto de parcelamento do solo para fins de chacreamento será previamente submetido à apreciação técnica da Secretaria Municipal de Obras do Município e deverá conter:

I. As divisas da gleba a ser chacreada.

II. As curvas de nível à distância adequada, exigidas pelo Órgão Municipal Competente.

III. A localização dos cursos d'água, bosques e construções existentes.

IV. O mapa com sobreposição do projeto urbanístico em imagem real da área loteada.

V. Declaração do órgão ambiental competente da viabilidade de execução do parcelamento na área proposta ou das restrições porventura existentes.

Art. 9º. Os requerimentos para aprovação final dos projetos de Loteamento deverão vir assinados pelos proprietários e estar acompanhados dos seguintes documentos:

I. 03 (três) cópias impressas e uma versão digital do projeto de chacreamento, na escala 1:1000, assinadas pelos proprietários e responsável técnico credenciado pelo Conselho Regional de Engenharia e Agronomia - CREA, contendo desenhos, memorial descritivo e cronograma de execução das obras com duração de até 3 (três) anos.



II. Planta do imóvel contendo todos os elementos topográficos tais como curvas de nível, sistema viário existente, poligonal memorizada do terreno, afloramentos, grotas, rios, redes e linhas de energia, ferrovias, dentre outros, assinada pelo responsável técnico.

III. certidão da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente a menos de 30 (trinta) dias.

IV. certidão negativa de tributos municipais, estaduais e federais referentes ao imóvel objeto do loteamento.

V. certidão negativa de ônus reais referente ao imóvel expedida a menos de 30 (trinta) dias.

VI. certidão negativa de ações reais referente ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos, expedida a menos de 30 (trinta) dias.

§1º. Os desenhos conterão, pelo menos:

I. A subdivisão da gleba em lotes, com as respectivas dimensões e numeração.

II. O sistema de vias com a respectiva hierarquia.

III. As dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias.

IV. Os perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação e praças.

V. A indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas.

VI. Curvas de nível, de metro em metro.

VII. Indicação, em quadro, da área total da gleba, da área total dos lotes, da área verde, da área do sistema viário e dos espaços livres e de lazer, de uso comum, com suas respectivas porcentagens.

§ 2º. O memorial descritivo conterá, pelo menos:

I. a descrição sucinta do Loteamento, com as suas características e a indicação das áreas de uso comum como espaço livre e de lazer e verde.

II. as condições urbanísticas do Loteamento e as limitações que incidem sobre os lotes e suas construções.



§3º. Caso se constate, a qualquer tempo, que as certidões apresentadas como atuais não têm mais correspondência com os registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas nulas de pleno direito tanto as diretrizes expedidas anteriormente, quanto as aprovações consequentes.

CAPÍTULO IV

DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE LOTEAMENTO

Art. 10. A Secretaria Municipal de Obras terá o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do protocolo de requerimento para aprovação, apresentado nos termos do Capítulo anterior, para apreciar previamente o projeto de Loteamento.

Parágrafo único. Caso sejam necessárias quaisquer adequações, licenças ou estudos, como o impacto de vizinhança, o prazo a que se refere o *caput* do presente artigo passará a contar assim que atendidas as solicitações.

Art. 11. O Município, observada a conveniência e a oportunidade, decidirá pela aprovação ou não do projeto de loteamento e da decisão notificará o loteador por carta com aviso de recebimento ou por e-mail previamente cadastrado no ato de apresentação do projeto, com confirmação de recebimento.

§ 1º. A decisão deverá ser fundamentada, devendo especificar, no caso de não aprovação, as irregularidades ou requisitos desatendidos ou a falta de conveniência ou oportunidade do projeto, segundo critérios econômicos-sociais, urbanísticos e/ou ambientais.

§ 2º. Quando a irregularidade se referir à ausência de documentos, o órgão competente poderá facultar ao requerente prazo de 30 (trinta) dias para que a deficiência seja suprida a contar do recebimento da notificação.

§ 3º. A abertura de prazo para complementação de documentos fará reiniciar o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.

§ 4º. Da decisão cabe recurso, no prazo de 10 dias, ao Chefe do Poder Executivo Municipal.



Art. 12. Os projetos desaprovados que tenham sofrido correções poderão ser novamente submetidos ao crivo da Municipalidade, sujeitando-se, neste caso, ao trâmite previsto para os projetos apresentados pela primeira vez.

CAPÍTULO V

DA TRANSFORMAÇÃO DA ZONA E DA ANUÊNCIA DO INCRA

Art. 13. Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o decreto transformando a área correspondente ao mesmo em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento - ZUEC - com a finalidade específica de implantação de chacreamento.

Parágrafo único. A transformação é reversível nos termos desta lei complementar.

Art. 14. No prazo de 30 (trinta) dias contados da data da anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e imediatamente apresentado ao Município, sob pena de caducidade da aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior.

Parágrafo único. O prazo acima poderá ser prorrogado mediante solicitação prévia do empreendedor devidamente fundamentada, sendo limitada a prorrogação ao prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

Art. 15. O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do decreto de consolidação, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

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

CAPÍTULO VI

DA CONSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO DE CHÁCARAS

Seção I

Das obrigações dos loteadores

Art. 16. O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:



I - fornecer, a cada um dos adquirentes, uma cópia do projeto e memorial descritivo, para que cumpram integralmente a parcela de obrigação assumida com a compra.

II - fornecer, a cada um dos futuros adquirentes, de forma individualizada e constando o recebimento no contrato em destaque, de todas as informações, restrições e obras de conservação e proteção ao solo e ao meio ambiente ou quaisquer outras recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação.

III - constar no contrato de forma especificada todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou lote.

IV- executar todas as obras de infraestrutura básica no prazo estipulado.

V- executar todas as formalidades legais necessárias ao registro do loteamento.

Art. 17. Aos condomínios fechados de chácaras, aplicam-se, no que couber, por analogia, o disposto no Código Civil Brasileiro, em relação aos condomínios edilícios.

Art. 18. A implantação dos condomínios fechados não poderá interromper o Sistema Viário existente ou projetado.

Art. 19. Os condomínios fechados não poderão ter mais de 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados) de área total.

Parágrafo único. Condomínios fechados e contíguos, cujo somatório das áreas totais dos empreendimentos for maior que 250.000 m² (duzentos e cinquenta mil metros quadrados), deverão ser separados por um logradouro público.

Seção II

Das obrigações dos Condôminos

Art. 20. Compete aos Condomínios, com relação às suas áreas internas:

I - sistema de coleta de resíduos sólidos em recipiente próprio, colocado na entrada do condomínio ou frente dos lotes em área apropriada para os resíduos.



II - Manutenção da infraestrutura condominial, incluindo vias de circulação interna, e das áreas e equipamentos comuns.

III - Quitação tributária das unidades autônomas e áreas comuns.

IV - Instalação de equipamentos de prevenção e combate a incêndios, conforme projeto aprovado pelo Corpo de Bombeiros, se necessário.

Art. 21. Os proprietários, promitentes compradores, cessionários ou promitentes cessionários dos direitos pertinentes à aquisição de unidades autônomas nos chacreamentos, elaborarão, por escrito, convenção de condomínio, que contemplará, além dos dispositivos de observância obrigatória estabelecidos pela legislação civil, no mínimo, as seguintes obrigações:

I - vedação à construção de prédio ou à utilização não residencial no Loteamento.

II - obrigatoriedade de observância dos seguintes recuos mínimos, em relação à construção residencial:

a) recuo da frente: 2 m (dois) metros, medidos a partir da rua de acesso ao lote; e

b) recuos laterais: 2 m (dois) metros de cada lado, medidos a partir das divisas laterais.

IV - vedação a construções com mais de dois pavimentos (térreo e superior) acima do nível da rua, com altura máxima permitida para as construções, de 8m (oito) metros acima do terreno natural.

V - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura de 4,00m.

VI - proibição de que a área de projeção horizontal da construção ultrapasse 50% (cinquenta por cento) da área total do lote.

VII - obrigatoriedade de que as construções e as pavimentações a serem feitas nos lotes, garantam que 30% (trinta por cento) da área do terreno permaneçam como área permeável.

VIII - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo condômino, quando necessário.

IX – obrigatoriedade para os proprietários de manter os lotes limpos com vegetação aparada; e



X - obrigatoriedade de que o condomínio responda pela preservação ambiental e das áreas comuns, nos limites exigidos por esta Lei.

Art. 22. A constituição da convenção de condomínio deverá ser elaborada antes que sejam vendidos 10% (dez por cento) dos lotes.

Parágrafo único. A convenção do condomínio deverá ser registrada no Cartório de Registros de Imóveis.

Art. 23. O responsável pelo empreendimento ficará investido em todas as obrigações da função de síndico, enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes.

§ 1º. Ultrapassado o limite de 50% (cinquenta por cento), o responsável terá prazo de 30 (trinta) dias para convocar assembleia geral destinada à eleição do síndico e pessoal de apoio.

§ 2º. Enquanto não empossados os eleitos, o responsável pelo empreendimento continuará investido nas funções.

CAPÍTULO VII DAS PENALIDADES

Art. 24. O projeto cuja execução não for concluída no prazo de 03 (três) anos, contados do ato de aprovação do projeto, implicará multa diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para o responsável pelo empreendimento, limitada a 30% (trinta por cento) correspondente ao valor do empreendimento.

Art. 25. Os proprietários ou loteadores dos projetos inexecutados ou inacabados dentro do cronograma legal ficarão impedidos de pleitear nova autorização para chacreamento, ainda que sobre outra área, pelo prazo de 3 (três) anos.

Art. 26. As obras de implantação de chacreamento aberto ou em forma de condomínio de chácaras executadas sem a aprovação da Prefeitura serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS



Art. 27. O início de comercialização dos lotes não poderá ocorrer antes do registro do loteamento.

Art. 28. Nos condomínios fechados, as vias de circulação e as áreas comuns são propriedade privada do condomínio e não passam para o domínio público.

Art. 29. As glebas rurais para fins de chacreamento caracterizadas como ZUEC estarão sujeitas ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos termos de Código Tributário Municipal, devendo ser considerada a existência do fato gerador do tributo a partir do dia seguinte ao deferimento do registro do empreendimento ou do projeto de chacreamento no Cartório de Registro Imobiliário da Comarca de Baixo Guandu/ES.

Art. 30. Os proprietários de chacrementamentos pré-existent e/ou construção à data de publicação desta Lei deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Obras, para finalidade de adequação e regularização, desde que situados nas zonas definidas em lei.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, aos vinte e três dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e dois.

Registrada e publicada em 23/12/2022.


LASTÊNIO LUIZ CARDOSO
Prefeito Municipal


PYETRA DALMONE LAGE PAIXÃO
Secretária Municipal de Administração



**PREFEITURA MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

(Publicação Mural – Art. 90, Lei 1380/90 – Emenda 013/2005).

PYETRA D. L. PAIXÃO, Secretária
Municipal de Administração, por
nomeação na forma da Lei.

CERTIFICA, ter sido afixado; na data infra, no Mural da Prefeitura Municipal de Baixo Guandu – ES, a Lei 3.150 de 23 de dezembro de 2022, que “**Dispõe sobre o parcelamento do solo para fins de chaceamento no Município de Baixo Guandu e dá outras providências**”, nos termos do disposto no Art. 90, da Lei Municipal nº 1380, de 05 de abril de 1990 – **LEI ORGÂNICA MUNICIPAL**.

Baixo Guandu (ES), 23 de dezembro de 2022.

PYETRA D. L. PAIXÃO
Secretária Municipal de Administração