



# MUNICÍPIO DE MUQUI

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

## LEI MUNICIPAL Nº 908 DE 24 DE FEVEREIRO DE 2023

*Dispõe sobre o Parcelamento do Solo rural para loteamento/condomínio - chacreamento no município de Muqui e dá outras providências.*

O **PREFEITO MUNICIPAL DE MUQUI - ESP. SANTO**, Faz saber que a **CÂMARA MUNICIPAL** aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º.** O parcelamento do solo rural para efeito da criação de loteamento/Condomínio - chacreamento - no Município de Muqui será feito mediante implantação de Chacreamentos rurais.

**Art. 2º.** O regime que regulará o fracionamento de áreas rurais com destinação a Loteamento/Condomínio - 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 nº 4.591/64, 10.406/02 e 6.766/79, correspondendo cada lote/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 Chacreamento.

**Art. 3º.** O ônus da implantação e execução os projetos urbanístico e ambiental de parcelamento do solo rural e constituição de Chacreamento é de total responsabilidade do empreendedor instituidor do empreendimento.

**Art. 4º.** A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá, no que couber, ao disposto na Lei Municipal nº 748/2018 e na Lei Municipal nº 760/2019.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 5º.** A aprovação do projeto de parcelamento rural obedecerá, no que couber, ao disposto na Lei Municipal nº 748/2018 e na Lei Municipal nº 760/2019.

**Art. 6º.** Somente será autorizado o parcelamento do solo rural para fins de loteamento/Condomínio - Chacreamento, se respeitada uma distância mínima de:

**I** - 2,5 Km (dois quilômetros e meio) de raio da sede municipal de Muqui;

**II** - 1,5 (um quilometro e meio) de raio da sede da comunidade de Santa Rita;

**III** - 1,5 km (um quilometro e meio) de raio da sede do distrito de Camará;

**IV** - 1,0 km (um quilometro) de raio da comunidade de São Rafael, localizada no município de Mimoso do Sul;

**V** - 500 metros (quinhentos metros) de raio da comunidade da Pratinha.

**PARÁGRAFO 1º.** As distâncias mínimas descritas no caput deste artigo estarão em conformidade com as plantas de imagens sobrepostas via satélite, em anexo a esta Lei.

**PARÁGRAFO 2º.** A apuração da distância mínima referida no caput deste artigo será determinada através das imagens impressas nas plantas em anexo, utilizando-se, para tanto, de aparelhos específicos com aprovação do órgão competente.

**PARÁGRAFO 3º.** Não será permitido o parcelamento do solo rural:

**I** - em terrenos sujeitos a inundações e alagamentos, 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 60% (sessenta por cento), salvo se apresentado estudo geotécnico



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

com Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do responsável e atendidas as demais exigências das autoridades competentes;

**IV** - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação, como área sujeita a alagamento;

**V** - em áreas de reservas legais registradas;

**VI** - em unidades de conservação protegidas por lei ou ato do Poder Executivo;

**VII** - em áreas de preservação permanente; e

**VIII** - em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

**PARÁGRAFO 4º.** Áreas que tenham, anteriormente, exibido condições impróprias para construção e que tenham se sujeitado a correções que as tornem próprias ao Loteamento/Condomínio - Chacreamento, deverão apresentar prévia autorização do COMAM - Conselho Municipal de Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento.

**PARÁGRAFO 5º.** Áreas que estejam em zonas de amortecimento de Unidades de Conservação municipais deverão apresentar anuência do órgão ambiental municipal competente e prévia autorização do COMAM - Conselho Municipal de Meio Ambiente, para pleitear aprovação de seu projeto de parcelamento, além de atender a requisitos que, por ventura, sejam estabelecidos pelo COMAM e pelo órgão ambiental municipal.

### **CAPÍTULO II**

#### **DOS REQUISITOS URBANÍSTICOS PARA CHACREAMENTO RURAL**

**Art. 8º.** Os Loteamentos/Condomínios - Chacreamentos rurais deverão atender aos seguintes requisitos:

**I** - constituição e formação de área verde e de Área de Preservação Permanente - APP, conforme legislação específica;



# MUNICÍPIO DE MUQUI

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**II** - destinação de áreas à implantação de equipamentos urbanísticos, de acordo com os parâmetros definidos na Lei Municipal n°. 748/2018 e na Lei Municipal n° 760/19;

**III** - Lotes/Chácaras com área mínima de 900 m<sup>2</sup> (novecentos metros quadrados);

**IV** - reservar uma faixa de 15,00 m (quinze metros) sem edificação de cada lateral das faixas de domínio público das estradas/rodovias (Linha Branca), ferrovias, linhas de transmissão de energia e dutos;

**V** - vias articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local;

**VI** - vias abertas e sinalizadas, com faixa de domínio e declividade máxima estabelecida na legislação vigente que dispõe sobre sistema viário;

**VII** - implantação de vias de circulação e acesso às chácaras do parcelamento do solo rural, conforme disposto nesta lei, asfaltadas ou calçadas, devidamente compactadas com material apropriado e delimitada como descrito no respectivo projeto apresentado;

**VIII** - demarcação dos logradouros, quadras e chácaras com instalação de marcos em concreto ou madeira;

**IX** - contenção de encostas, se necessário, instaladas mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica (ART);

**X** - obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, bacias de contenção, poços de visita e respectivos acessórios, além de outras que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;

**XI** - implantação de rede distribuidora de água potável, com equipamentos e acessórios, tais como estação de recalque, reservatório elevado ou apoiado, poço artesiano, ou outra alternativa, aprovada previamente pelo Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN;



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

- XII** - implantação de rede coletora de esgoto doméstico com bombeamento, se necessário, e estação de tratamento ou outra alternativa, aprovada pelo Companhia Espírito Santense de Saneamento - CESAN;
- XIII** - arborização de vias de circulação, instalação de área verde e sistema de lazer;
- XIV** - implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela EDP - Espírito Santo Distribuição de Energia SA;
- XV** - cerca divisória em todo o perímetro do condomínio;
- XVI** - a preservação de uma faixa verde permeável, lindeira às vias e junto ao meio fio, de 20% (vinte por cento) da largura das calçadas;
- XVII** - implantar serviço de coleta e destinação final do resíduo sólido domiciliar e;
- XVIII** - testada mínima de 20 (vinte) metros para as chácaras.

**PARÁGRAFO 1º.** O condomínio rural terá a obrigação de manter, no que couber, por si e seus condôminos, os requisitos permanentes de constituição do condomínio rural previstos nos incisos deste artigo.

**PARÁGRAFO 2º.** Os condôminos arcarão com as despesas referidas no §1º deste artigo.

**Art. 9º.** Da área total do Chacreamento rural, serão destinados, no mínimo, 15% (quinze por cento) para áreas verdes, não computadas eventuais Áreas de Preservação Permanente (APP's).

**Art. 10.** As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e outra destinada aos pedestres, devendo obedecer às seguintes características:

**I** - As ruas dos loteamentos deverão ter a largura mínima de 8,00 m (oito metros), com pista de rolamento não inferior a



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

6,00 m (seis metros) e passeios laterais não inferiores a 1,00 m (um metro) de cada lado;

**II** - As avenidas terão a largura mínima de 13,00 m (treze metros), sendo 9,00 m (nove metros) de pista de rolamento e 2,00 m (dois metros) de passeios laterais; e

**III** - As vias locais poderão terminar em praças de retorno com diâmetro mínimo de 20,00 m (vinte metros), desde que seu comprimento não exceda a 60,00 m (sessenta metros).

**PARÁGRAFO ÚNICO.** A área de passeio destinada à circulação de pedestres deverá conservar, em sua pavimentação, área de permeabilização do solo, de acordo com o inciso XVI do art. 8º desta Lei.

**Art. 11.** Exigir-se-á laudo ambiental do Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal (IDAF) quanto à supressão de vegetação e/ou Estudo de Impacto Ambiental - EIA ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA - e sua aprovação pelo órgão competente quando necessário, conforme exigências das leis ambientais mencionadas no parágrafo 4º desta lei.

**Art. 12.** As edificações em cada lote/chácara deverão seguir as seguintes diretrizes:

**I** - taxa de ocupação máxima de 70% (setenta por cento);

**II** - edificações com gabarito máximo igual a 9,00 m (nove metros);

**III** - obrigatoriedade de observância dos seguintes afastamentos mínimos, em relação à construção:

**a)** Recuo de 5,00 m (cinco metros), medidos a partir do final do passeio, quando o imóvel confrontar com via de circulação; e

**b)** Recuo mínimo de 3,00 m (três metros) quando a chácara divisar com outra chácara.

**IV** - permissão para construção de muros de arrimo, com limites de execução até a altura estritamente necessária a tal finalidade;



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

V - garantia de área de permeabilidade do solo de 30% (trinta por cento) da área construída, deste percentual:

- a) 20% (vinte por cento) com cobertura vegetal; e
- b) 10% (dez por cento) com piso permeável.

VI - obrigatoriedade de concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio; e

VII - observância da convenção do condomínio.

### CAPÍTULO III

#### DO PROJETO DE PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA LOTEAMENTO/CHACREAMENTO

**Art. 13.** A minuta do projeto de parcelamento do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento - será previamente submetida à apreciação da Secretaria Municipal de Transporte e Obras Públicas e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente.

**PARÁGRAFO 1º.** O Órgão acima tem o prazo máximo de 60 (sessenta) dias para apreciação da minuta do projeto e emitir parecer motivado e conclusivo sobre sua viabilidade ou não.

**PARÁGRAFO 2º.** O requerimento deverá ser apresentado em três vias, sendo duas protocoladas junto ao órgão competente do Poder Executivo Municipal e uma via será o comprovante do empreendedor.

**PARÁGRAFO 3º.** Acompanharão, com o requerimento, os itens abaixo relacionados, devidamente assinados por profissional responsável com registro no órgão competente, e devidamente registrado na prefeitura municipal como consultor:

**I** - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Loteamento/Condomínio - Chacreamento - e a área de expansão urbana;

**II** - as divisas da gleba a ser loteada, 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 áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba e na área total da matrícula;

**V** - termo de compromisso de que os lotes/chácaras não serão postas à venda antes da Licença de Operação emitida pelo órgão ambiental competente.

**VI** - a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas.

**VII** - as dimensões mínimas de lotes e quadras e o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;

**VIII** - a preparação dos interceptores e coletores para, no futuro, receberem, se for a hipótese, os emissários e interceptores da rede pública de água e esgoto mais próxima;

**IX** - as faixas de domínio público de proteção de estradas/rodovias, ferrovias e linhas de transmissão de energia.

**PARÁGRAFO 1º.** O parecer técnico pela inviabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, as irregularidades ou os requisitos desatendidos.

**PARÁGRAFO 2º.** Recebendo parecer negativo, o requerimento será arquivado.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**PARÁGRAFO 3º.** O projeto e suas diretrizes poderão ser submetidos à apreciação do Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM em caso fortuito - que emitirá seu parecer no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, sob pena de prosseguimento do projeto sem a sua apreciação.

**PARÁGRAFO 4º.** O empreendedor elaborará o Estudo de Impacto Ambiental - EIA e/ou Relatório de Impacto Ambiental - RIMA, quando for à hipótese, a partir da análise do COMAM, embasando-o na legislação ambiental federal, estadual e municipal, e incorporando-o ao projeto ambiental de parcelamento do solo rural.

**Art. 14.** O projeto e a análise do COMAM serão apresentados à Secretaria Municipal de Obras Públicas e à Secretaria Municipal de Meio Ambiente, especificamente ao seu Departamento de Engenharia e ao Departamento de Licenciamento Ambiental, antes do prazo final de validade destes últimos, conforme o caso.

**Art. 15.** Para aprovação, o projeto de parcelamento do solo rural deverá, obrigatoriamente, seguir a orientação das diretrizes oficiais definidas, contendo:

**I** - Certidão atualizada do imóvel, com o tempo mínimo de expedição igual a 30 (trinta) dias;

**II** - Certidão de ônus atualizada da matrícula da gleba, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

**III** - Certidão negativa municipal, estadual e federal;

**IV** - Projeto urbanístico orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos pelo seu Departamento de Engenharia, contendo:

**a)** memorial descritivo;

**b)** planta impressa do projeto, em três (03) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos),



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, além da cópia de ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

**c)** cronograma de execução das obras;

**d)** a subdivisão das quadras em lotes/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)** projetos de drenagem, pavimentação, abastecimento, esgoto, energia elétrica e corte e aterro para o respectivo chacreamento;

**g)** as dimensões lineares e angulares do projeto, com raios, cordas, arcos, ponto de tangência e ângulos centrais das vias;

**h)** 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;

**i)** a indicação dos marcos de alinhamento e nivelamento localizados nos ângulos de curvas e vias projetadas;

**j)** a indicação em planta na escala de 1:1000, e perfis de todas as linhas de escoamento das águas pluviais na escala de 1:500;

**k)** os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto;

**V** - projeto ambiental orientado pelas diretrizes apontadas pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente, contendo:

**a)** Descrição e delineamento da área de preservação permanente e forma de sua preservação e manutenção;

**b)** Descrição, delineamento e formação da área verde e forma de sua utilização, preservação e manutenção;

**c)** Espécies a serem utilizadas na arborização das vias de circulação e de área verde.

**VI** - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo rural, que serão calculados pela



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano.

**VII** - modelo do contrato ou compromisso de compra e venda das unidades autônomas.

**VIII** - Minuta da convenção de Chacreamento.

**PARÁGRAFO 1º.** Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica - ART's.

**PARÁGRAFO 2º.** O empreendedor terá o prazo de cinco (05) dias para comunicar, por escrito, ao Município, para todos os efeitos legais, a conclusão das obras e o adimplemento das obrigações assumidas.

### **CAPÍTULO IV**

#### **DA APROVAÇÃO DO PROJETO DE CHACREAMENTO RURAL**

**Art. 16.** A Secretaria Municipal de Transporte e Obras Públicas e o Departamento de Engenharia, e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente, terão o prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir do protocolo do projeto de parcelamento do solo rural, para apreciá-lo nos termos do Capítulo anterior.

**PARÁGRAFO 1º.** Na ausência de documentos, a Secretaria Transporte e Obras Públicas facultará, ao empreendedor, prazo não superior a trinta (30) dias para corrigir a irregularidade.

**PARÁGRAFO 2º.** A abertura de prazo para complementação de documentos interromperá o prazo de que dispõe a autoridade para decidir sobre a aprovação do projeto.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 17.** Os projetos desaprovados ou 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.

**PARÁGRAFO 1º.** Em cada caso, poderão as autoridades municipais, aproveitar atos já praticados e documentos apresentados durante a avaliação do primeiro projeto apresentado.

**PARÁGRAFO 2º.** O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de caducidade, termo de prazos e arquivamento do projeto, previstos nesta lei.

### *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. 18.** Aprovado o projeto, o Poder Executivo baixará, no prazo de 10 (dez) dias, o Decreto transformando a área correspondente e integrando-a na Zona Preferencial de Urbanização - ZPU, com a finalidade específica de implantação de loteamento.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** A transformação é reversível nos termos desta lei.

**Art. 19.** No prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da data da anuência do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis e imediatamente apresentado ao Município para arquivamento, sob pena de caducidade da



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

aprovação e reversão da área à condição de zoneamento anterior sem a devida justificativa.

### *Seção II*

#### *Da Anuência do INCRA*

**Art. 20.** O empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses, contados da data da expedição do Decreto de consolidação previsto no art. 18 desta Lei, para obter a anuência do INCRA ao projeto aprovado.

**PARÁGRAFO 1º.** Decorrido o prazo previsto no Caput, o empreendedor decairá do direito à execução do projeto, sendo o processo arquivado.

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

### *Seção III*

#### *Do Alvará de Licença para Execução das Obras*

**Art. 21.** Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor e/ou proprietário dará à Prefeitura, em garantia da execução das obras mencionadas neste artigo, contrato com firma registrada e termo de ajuste de conduta, comprovando a efetiva constituição da garantia, observadas todas as formalidades legais aplicáveis e exigências contidas no procedimento administrativo com vistas a assegurar a efetividade da garantia em favor do Município, estando sujeito as seguintes modalidades de penalidade por descumprimento sem justificativa apresentada:

**a)** Multa diária pelo descumprimento dos parâmetros urbanísticos descritos em projetos devidamente aprovados de 200 UR (Unidades de Referência) no limite máximo de 30 (trinta) dias.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**b)** Caducidade e arquivamento do processo após o período máximo de autuação previsto, sem que haja manifestação do empreendedor.

**Art. 22.** O empreendedor firmará, ainda, TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda:

**I** - executar à própria custa, no prazo fixado e aprovado, nos termos do artigo 15, inciso IV, letra c, todas as obras de infraestrutura, incluindo a constituição e formação de área verde e de área de preservação permanente, quando for a hipótese, e ainda:

**a)** obras de contenção de taludes e aterros destinadas a evitar desmoronamento e o assoreamento dos rios, córregos, ribeirões, lagoas, represas, etc.;

**b)** abertura de vias compactadas para circulação de veículos e pedestres e instalação de ciclovias;

**c)** obras de transposição de corpos d'água para veículos e/ou pedestres;

**d)** demarcação de lotes, quadras e logradouros com a colocação de marcos de concreto;

**e)** obras destinadas ao escoamento e retenção de águas pluviais, inclusive galerias pluviais, guias, sarjetas, canaletas, dissipadores de energia e reservatórios de contenção, conforme padrões técnicos e exigências fixados pela Prefeitura Municipal;

**f)** construção do sistema público de esgoto sanitário, de sistema de tratamento e demais exigências específicas ao caso, de acordo com normas e padrões técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;

**g)** construção do sistema público de abastecimento de água potável, extensão de redes, adutoras, reservatórios e demais exigências específicas ao caso, de acordo com os padrões



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

técnicos da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT e da concessionária local;

**h)** colocação da rede de energia elétrica e iluminação pública, e dos aparelhos de iluminação pública em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento;

**II** - Fazer constar em todos os documentos de compra e venda, além das exigências previstas em Legislação Federal ou Municipal, a condição de que os lotes/chácaras só poderão receber construção depois de concluídas as obras previstas no inciso anterior deste artigo;

**III** - Fazer constar nos documentos de compras e venda a responsabilidade solidária do comprador para com os serviços e obras do Chacreamento a ser instituído, na proporção das áreas de seus lotes/chácaras, conforme minuta da convenção a ser aprovada;

**IV** - Iniciar a venda dos lotes/chácaras somente após a Licença de Instalação (LI);

**V** - Averbar, junto ao Registro de Imóveis, o TERMO DE OBRIGAÇÕES DE EMPREENDEDOR à margem da matrícula de todos os lotes/chácaras criadas;

**VI** - A não outorgar qualquer escritura definitiva de venda de lotes/chácaras antes de concluídas as obras previstas nesta lei e de cumpridos os incisos anteriores e as demais obrigações impostas por Lei ou assumidas no Termo de Obrigações de Empreendedor.

**Art. 23.** O alvará de execução e construção de obras nos respectivos lotes/chacaras 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 previstas nos arts. 21 e 22 acima.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

### *CAPÍTULO VI*

#### *DA ALIENAÇÃO E DA CONVENÇÃO DE CHACREAMENTO*

##### *Seção I*

###### *Da Alienação dos Lotes/Chácaras*

**Art. 24.** A alienação dos lotes/chácaras, por meio de contrato, somente poderá ocorrer após o registro do projeto junto ao Cartório de Registro de Imóveis.

**Art. 25.** O contrato de compra e venda não autoriza o adquirente a construir antes de concluídas as obras impostas ao empreendedor.

**Art. 26.** O contrato de compra e venda constará a responsabilidade subsidiária do adquirente, como condômino e proporcionalmente a área de seu lote/chácara, pelas despesas com obras e serviços do Chacreamento.

**Art. 27.** O contrato de compra e venda constará que a escritura pública definitiva será outorgada somente após concluídas e recebidas as obras do empreendedor.

##### *Seção II*

###### *Da Convenção de Condomínio*

**Art. 28.** O responsável pelo empreendimento fica obrigado a:

- I** - Instituir o Condomínio e aprovar e registrar a respectiva convenção condominial no órgão competente;
- II** - Constar da convenção de Condomínio a proibição expressa a qualquer condômino de desenvolver atividade econômica dentro do Condomínio;
- III** - Inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir, na proporção de seu lote/chácara, para a manutenção das despesas do Condomínio;



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**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 e cópia da minuta da convenção do Condomínio;

**V** - Constar no contrato, de forma especificada, todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou a chácara;

**VI** - Manter os serviços de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da área de preservação permanente até a aprovação da convenção do Condomínio.

**PARÁGRAFO 1º.** A convenção de Condomínio deverá ser imediatamente aprovada quando vendidas 50% (cinquenta por cento) dos lotes/chácaras do parcelamento do solo rural.

**PARÁGRAFO 2º.** A convenção de Condomínio será aprovada por qualquer quórum dos adquirentes presentes na reunião condominial convocada pelo empreendedor, quando ocorrer qualquer ato tendente a retardar a aprovação da mesma.

**PARÁGRAFO 3º.** Com o registro da convenção do Condomínio no órgão competente, o Condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do loteamento/Condomínio, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de seu lote/chácara.

**Art. 29.** O empreendedor ficará investido em todas as obrigações do síndico enquanto não vendidos mais de 50% (cinquenta por cento) dos lotes/chácaras.

**PARÁGRAFO 1º.** Atendido o percentual previsto neste artigo, o empreendedor, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, convocará reunião do Condomínio para eleição de novo síndico dentre os



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

adquirentes ou terceiro aprovado pela Assembléia dos Condôminos.

**PARÁGRAFO 2º.** Enquanto não empossados os eleitos, o empreendedor continuará investido nas funções.

### *CAPÍTULO VII*

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

**Art. 30.** O projeto de parcelamento do solo rural para loteamento/Condomínio - Chacreamento, não executado nos prazos desta lei, importará na reversão da área transformada em Zona Preferencial de Urbanização - ZPU - em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

**Art. 31.** O empreendedor será multado:

**I** - Em R\$ 150,00 (cento e cinquenta reais) por dia de atraso, caso a execução do projeto não seja concluída no prazo de doze (12) meses contados da publicação do Decreto de transformação, conforme art. 20 desta lei.

**II** - Em R\$ 3.000,00 (três mil reais), caso deixe ocorrer o arquivamento do projeto na forma do art. 19 desta lei, mais as consequências legais decorrentes do ato.

**III** - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), caso não cumpra o disposto nos arts. 28 e 29 desta lei.

**IV** - Em R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por chácara vendida sem a observância do disposto nos arts. 13, § 3º, V, 22, 24 a 27 e 28, III, desta lei.

**V** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso ocorra a hipótese do art. 32 desta lei.

**VII** - Em R\$ 10.000,00 (dez mil reais), caso o empreendedor ou adquirente dos Lotes/Chácaras não observem o mandamento do art. 35 desta lei.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**PARÁGRAFO 1º.** As multas previstas neste artigo são cumuláveis com outras sanções administrativas, civis e penais.

**PARÁGRAFO 2º.** Aplicam-se, subsidiariamente, as sanções atinentes ao condomínio, previstas na Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil) e na Lei nº 4.591 de 16 de dezembro de 1964, bem como a Lei 6.766 de 19 de dezembro de 1979 (Parcelamento do solo).

**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, a decretação de zona de urbanização específica para Chacreamentos rurais, quanto às aprovações subsequentes, sem prejuízo de multa.

**Art. 33.** 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 60 (sessenta) dias, responderão pelas sanções previstas nesta lei.

**Art. 34.** Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções pelo índice INPC, ou qualquer outro que porventura vier a substituí-lo, na forma prevista pela Legislação Municipal.

### *CAPÍTULO VIII*

#### *DAS DISPOSIÇÕES FINAIS*



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 35.** Os parcelamentos do solo rural para Loteamento/Condomínio - Chacreamento, aprovados com base nesta Lei, deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a divisão dos lotes, a alterar o tamanho definido no art. 8, inciso III desta lei.

**Art. 36.** O empreendedor e todos os autorizados à comercialização de lotes/chácaras responderão civil e penalmente pelas infrações cometidas contra a legislação e em especial a de proteção ao solo e ao meio ambiente.

**Art. 37.** A Secretaria Municipal de Transporte e Obras Públicas e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e suas assessorias e seus departamentos resolverá questões técnicas quando omissa a legislação e regulamentos vigentes.

**Art. 38.** O relatório ambiental ou estudo de impacto ambiental ou relatório de impacto ambiental terão validade de cento e oitenta (180) dias, a contar da data de sua aprovação, podendo ser prorrogado por mais noventa (90) dias, mediante requerimento do empreendedor devidamente justificado, a ser avaliado pelo Poder Executivo, salvo quando dispensado por lei.

**Art. 39.** Considera-se clandestino todo e qualquer parcelamento do solo rural para fins de Loteamento/Condomínio - Chacreamento - realizado antes de aprovado o respectivo projeto com a consequente decretação de zona de urbanização específica para Chacreamento rural pelo Município.

### *CAPÍTULO IX*

#### *DAS DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS E FINAIS*



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 40.** Caso haja alteração do perímetro urbano, atingindo a área de Chacreamento, essas não ficarão sujeitas as exigências legais de adequação por estarem enquadradas em áreas urbanas.

**PARÁGRAFO 1º.** Serão responsáveis pelos custos e adequação dos Loteamentos/Condomínios - Chacreamento - às exigências legais:

**I** - O empreendedor do Loteamento/Condomínio - Chacreamento, nos empreendimentos que até a data de publicação desta lei não foram entregues aos adquirentes, conforme estipulado no art. 29 desta lei.

**II** - Os Condomínios e Adquirentes, proporcionalmente à cota parte de cada um, após a entrega do empreendimento conforme estipulado no art. 29 desta lei.

**PARÁGRAFO 2º.** Caso proposto e aprovado pelos condôminos, projeto de alteração de Chacreamento para loteamento, ficara os imóveis sujeitos a cumprimento das normas de área urbana, sendo que os custos com as benfeitorias correrão por conta dos proprietários e ou empreendedor.

**Art. 41.** Para os empreendimentos e aglomerações urbanas existentes dentro dos limites do raio definidos no art. 6º. desta lei, aplica-se o regulamento do art. 40 e art. 43 desta lei.

**Art. 42.** Poderá a administração realizar as adequações necessárias e instituir a contribuição de melhoria como forma de ressarcimento dos gastos realizados.

**PARÁGRAFO ÚNICO.** O valor da contribuição de melhoria deve englobar, no mínimo, os custos do empreendimento público e mais a valorização dos imóveis beneficiados, parceladas, no máximo, até 24 meses.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

**Art. 43.** Todos os parcelamentos do solo rural para fins de Loteamento/Condomínio - Chacreamento preexistentes a esta lei, terão o prazo de doze (12) meses, contados de sua publicação, para iniciar a regularização junto ao Município, apresentando, para tanto, toda documentação que lhe for exigida, sob pena de serem considerados clandestinos.

**PARÁGRAFO 1º.** Os empreendimentos já existentes (consolidados), os quais, nessa data, já se encontram mapeados, conforme anexos a esta lei, não estarão sujeitos as normas estabelecidas nos artigos 6º, art. 8º e seus incisos, art. 9º, art. 10º, art. 12, Inciso 3º, letra a, b, art. 13, § 3º, Inciso V, VI, artigo 15, Inciso V, letras B e C, artigo 21, artigo 22, Inciso II, IV e V, artigo 23, artigo 24, artigo 25, art. 27, artigo 28, Inciso VI, art. 30, artigo 31, Inciso V.

**PARÁGRAFO 2º.** Nos Chacreamentos preexistentes que possuírem chácaras já alienadas, na data de aprovação dessa lei, ficaram os respectivos proprietários, responsáveis pelo ônus da implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambientais, na proporção de cada unidade.

**PARÁGRAFO 3º.** No caso de Chacreamento, os proprietários e empreendedores poderão optar por construir fossa séptica ou estação própria de coleta e tratamento de esgoto.

**PARÁGRAFO 4º.** No que se refere a área verde, essa será de, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total dos Chacreamentos preexistentes, sendo possível a compensação de áreas entre os empreendedores. O percentual de 15% (quinze por cento) levará em conta a Área de Preservação Permanente (APP), a qual, se existente, será diminuída proporcionalmente na área verde.



# MUNICÍPIO DE MUQUI

## ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

a) Denomina-se área total de Chacreamento o conjunto dos empreendimentos pré-existentes identificados no anexo dessa lei.

b) Somente poderão fazer jus a compensação disposta no § 4º do artigo 43, os empreendimentos originários da mesma matrícula.

**PARÁGRAFO 5º.** Colocação de rede de energia elétrica e de iluminação pública e dos aparelhos de iluminação pública, em conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento, sendo que tal decisão caberá aos condôminos.

**PARÁGRAFO 6º.** Deverá ser instituída a convenção de condomínio no prazo de até 06 (seis) meses, após o devido registro do Chacreamento no cartório de registro de imóvel.

**PARÁGRAFO 7º.** Nos empreendimentos preexistentes, constante de mapa anexo a esta Lei, o tamanho mínimo das chácaras será de 500 m<sup>2</sup> (quinhentos metros quadrados), podendo haver modificação do projeto original e anexo a esta lei, no que se refere à divisão de área, mas não em referência ao tamanho mínimo de cada lote, podendo, inclusive, ser modificado o traçado das ruas.

**PARÁGRAFO 8º.** O disposto no artigo 43, parte final, não se aplica, caso algum documento exigido para aprovação/regularização do empreendimento dependa de órgãos públicos, e estes não o emita dentro do prazo, sem a contribuição, para tanto, do empreendedor.

**PARÁGRAFO 9º.** A colocação de rede de energia elétrica e iluminação pública e dos aparelhos de iluminação pública caberá a decisão ao empreendedor ou aos condôminos, que, em votação, decidira sobre a colocação ou não de iluminação



# MUNICÍPIO DE MUQUI

ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

pública e, se aprovada, deverá ser conformidade com os padrões técnicos fixados por órgão ou entidade pública competente e pela concessionária local, em todas as vias do empreendimento.

**PARÁGRAFO 10.** Os empreendedores dos Chacreamentos preexistentes, cujas matrículas e mapas foram juntados e integrantes desse projeto de lei, deverão protocolar junto a Prefeitura Municipal, no prazo de 60 (sessenta) dias, no setor de Cadastro Municipal, intenção de regularização, nos termos do artigo 43 e parágrafos, sob pena de decair do direito.

**PARÁGRAFO 11.** 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.

**Art. 44.** Sobre as unidades autônomas criadas através do empreendimento Loteamentos/Condomínio - Chacreamento, serão devidos todos os tributos municipais.

**Art. 45.** O Poder Executivo regulamentará esta lei, no que for julgado necessário à sua execução.

**Art. 46.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação revogando todas as demais disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, Muqui/ES, 24 de fevereiro de 2023.

**MUNICÍPIO DE MUQUI**  
**PUBLICAÇÃO**

Publicado nos termos do art. 89 do LOM.

Município de Muqui-ES, 24/02/2023

Secretaria Municipal de Administração  
e Finanças

Claudimara Barbosa  
Secretária Municipal de  
Administração e Finanças  
Portaria No. 007 de 04/01/2021

*Hélio Carlos Ribeiro Cândido*  
Hélio Carlos Ribeiro Cândido  
Prefeito Municipal