



CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

EMENDA SUBSTITUTIVA TOTAL01.....AO PROJETO DE LEI Nº
171/2025

A Câmara Municipal de Ouro Branco, por seus Vereadores, apresenta a seguinte **EMENDA SUBSTITUTIVA TOTAL**, que passa a substituir integralmente o Projeto de Lei nº 171/2025, nos seguintes termos:

Câmara Municipal de Ouro Branco
Protocolo Geral

Nº 47 Data entrada 24/11/25

Horário 14:40 Data saída 1/1

Deputado Após
Roberto Silveira da Moura
Assinatura Responsável

Dispõe sobre a criação das Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC, estabelece normas para o parcelamento do solo para fins de chacreamento residencial e de recreio, disciplina a regularização dos parcelamentos já existentes e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ouro Branco aprovou, e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Ficam instituídas, no âmbito do Município de Ouro Branco, as Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC, destinadas a disciplinar:

I – o parcelamento do solo para fins de uso residencial unifamiliar e de recreio, exclusivamente na modalidade de condomínios horizontais de chácaras;

II – os procedimentos de regularização urbanística, ambiental e registral de parcelamentos irregulares já existentes;

III – o reconhecimento e regularização de núcleos consolidados.

§1º A instituição de ZUEC em área atualmente classificada como rural somente será instituída após a aprovação do projeto urbanístico pelo Poder Executivo, ocasião em que a área passará a ser reconhecida como zona urbana especial, condicionando-se sua efetivação à aprovação de lei específica pela Câmara Municipal, nos termos do Plano Diretor.





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§2º A criação de ZUEC não dispensa o atendimento integral à legislação urbanística, ambiental, sanitária, de trânsito e demais normas federais, estaduais e municipais aplicáveis.

§3º A aprovação municipal do projeto urbanístico não gera direito adquirido à alteração de zoneamento, devendo esta observar integralmente os procedimentos legais e legislativos.

Art. 2º Esta Lei fundamenta-se na Constituição Federal de 1988, no Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/2001), na Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), na Lei Federal nº 13.465/2017 (Regularização Fundiária Urbana e Rural), na legislação ambiental federal e estadual, no Código Civil, no Plano Diretor Municipal e na Lei Orgânica do Município de Ouro Branco.

CAPÍTULO II

DAS ZONAS URBANAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO – ZUEC

Art. 3º O parcelamento do solo para criação de empreendimentos em ZUEC somente será admitido na forma de condomínios horizontais de chácaras, vedada qualquer modalidade fracionária que não se enquadre nos parâmetros previstos nesta Lei.

Art. 4º A elaboração, aprovação, execução, implantação e manutenção inicial dos projetos urbanísticos, ambientais e de infraestrutura necessários à criação ou regularização de ZUEC serão de inteira responsabilidade do empreendedor.

§ 1º Após a instituição formal do condomínio, caberá aos condôminos a manutenção e conservação das áreas internas e de infraestrutura comuns.

§ 2º Melhorias ou obras adicionais não previstas no projeto original aprovado, deverão ser executadas pelos condôminos, às suas expensas, desde que aprovadas em assembléia, compatíveis com esta Lei e demais normas aplicáveis.

Art. 5º Os projetos de parcelamento em ZUEC dependerão de aprovação prévia:

I – da Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo;





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

II – da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, quanto aos aspectos ambientais;

III – dos órgãos concessionários competentes (água, esgoto, energia elétrica), quando aplicável.

CAPÍTULO III

DOS PARÂMETROS URBANÍSTICOS E AMBIENTAIS

Art. 6º Os empreendimentos situados em ZUEC deverão observar, no mínimo, os seguintes parâmetros:

I – área mínima da unidade autônoma (chácara): 1.500m²;

II – área máxima da unidade autônoma: 5.000m²;

III – reserva ambiental não edificável mínima de 20% da gleba, podendo ser comum ou individual, reservada em cada unidade parcelada;

IV – taxa máxima de ocupação: 40%;

V – coeficiente máximo de aproveitamento: 0,40;

VI – índice mínimo de permeabilidade: 30%;

VII – limite de até 2 pavimentos por edificação;

VIII – testada mínima: 15 metros.

IX – recuo frontal mínimo: 5 metros;

X – recuo lateral mínimo: 3 metros;

XI – recuo de fundo mínimo: 4 metros;

XII – largura mínima das vias internas de 5 metros de pista de rolamento e 1,2 metro de calçadas.

XIII – drenagem e controle de erosão, conforme projeto técnico aprovado;





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

XIV – pavimentação mínima em material compatível com tráfego local, com camada base compactada e dispositivos de drenagem laterais.

XV – proibição de fechamento absoluto das APP internas, devendo ser assegurado acesso para manutenção;

XVI – obrigatoriedade de sinalização interna e numeração oficial das unidades.

§ 1º Consideram-se áreas de preservação para fins de reserva ambiental prevista no inciso II, aquelas compostas por vegetação nativa, APPs, nascentes, cursos d'água e áreas destinadas à recomposição florestal.

§ 2º Quando tecnicamente inviável destinar a reserva ambiental no próprio imóvel, o Município poderá autorizar compensação ambiental em outra área do Município, na proporção mínima de 2:1, mediante aprovação prévia do órgão ambiental municipal conforme legislação aplicável

Art. 7º É proibido o parcelamento em áreas:

I – com declividade igual ou superior a **30%**, salvo exceção prevista no parágrafo único;

II – situadas em APP;

III – sujeitas a alagamento sem adequada drenagem;

IV – em mananciais ou sub-bacias de classe especial ou classe I;

V – geologicamente instáveis;

VI – protegidas por legislação que impeça parcelamento urbano.

Parágrafo único Poderá ser admitido parcelamento em declividades $\geq 30\%$, desde que apresentado Estudo Técnico de Estabilidade e Contenção (ETEC) elaborado por profissional habilitado, com ART, comprovando segurança plena.

Art. 8º O uso predominante nas ZUEC será residencial unifamiliar e de recreio, sendo admitidas atividades artesanais, culturais, turísticas e ecológicas de baixo impacto devidamente compatíveis e regulamentadas no regimento interno do condomínio.





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO ESTADO DE MINAS GERAIS

CAPÍTULO IV

DA REGULARIZAÇÃO DE PARCELAMENTOS EXISTENTES

Art. 9º Parcelamentos implantados total ou parcialmente antes da vigência desta Lei poderão requerer regularização no prazo de 24 meses a contar da publicação do regulamento.

Art. 10º O pedido de regularização deverá conter:

I – requerimento assinado pelo empreendedor ou maioria dos proprietários;

II – planta georreferenciada;

III – memorial descritivo;

IV – relação nominal dos proprietários;

V – análise ambiental da Secretaria Municipal de Meio Ambiente com parecer sobre os termos para regularização ambiental com vistas a presente lei.

Art. 11º Aplica-se aos parcelamentos existentes, no que couber, as exigências estabelecidas para novos empreendimentos.

§ 1º Poderão ser admitidas soluções alternativas em face do caso concreto, mediante Termo de Ajustamento de Conduta-TAC ou Termo de Compromisso Ambiental-TCA, quando houver impossibilidade técnica comprovada.

§ 2º Núcleos consolidados poderão regularizar-se via Reurb-S ou Reurb-E, conforme Lei 13.465/2017.

Art. 12º Na ausência do empreendedor original, os proprietários poderão assumir responsabilidades:

I – individualmente, pelas respectivas unidades;

II – coletivamente, pelas áreas comuns e infraestrutura.

CAPÍTULO V





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

DOS PROCEDIMENTOS, PROJETOS TÉCNICOS E APROVAÇÃO

Art. 13º O pedido de aprovação de novo parcelamento ou de regularização de parcelamento existente deverá ser instruído, obrigatoriamente, com os seguintes documentos, todos apresentados em 03 (três) vias impressas e cópia digital em PDF e DWG/KML:

I – requerimento formal do empreendedor ou, na hipótese do art. 12, da maioria dos proprietários;

II – prova de domínio (matrícula atualizada) do imóvel;

III – certidão atualizada do CAR ou de sua situação;

IV – procuração, se for o caso;

V – Projeto Urbanístico, contendo:

a) situação e localização;

b) definição das unidades autônomas (chácaras), com áreas, dimensões e confrontações;

c) sistema viário (larguras, raios de giro, declividades, interseções, passeios);

d) áreas institucionais, verdes, preservação e uso comum;

e) curvas de nível com equidistância de 1 metro;

VI – Projeto de Arruamento/Pavimentação, com definição do revestimento: asfalto, bloquete, poliédrico, cascalho compactado ou técnica equivalente aprovada pelo Município;

VII – Projeto de Drenagem Pluvial, contemplando macrodrenagem, microdrenagem e medidas antierosivas;

VIII – Projeto de Abastecimento de Água, aprovado pelo órgão competente ou acompanhado de estudo de viabilidade emitido pela concessionária ou profissional habilitado;





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- IX – Projeto de Esgotamento Sanitário, vedada fossa seca, admitidas soluções individuais nas unidades (fossa séptica, biodigestores) ou coletivas (ETE compacta);
- X – Projeto de Energia Elétrica e Iluminação Pública, aprovado pela concessionária competente, incluindo posicionamento de postes e pontos de iluminação;
- XI – Mapa georreferenciado da gleba, incluindo todas as APPs internas e num raio de 200m;
- XII – Plano de Gestão de Resíduos Sólidos;
- XIII – Projeto Paisagístico;
- XIV – Memorial Descritivo consolidado, com todos os parâmetros urbanísticos e ambientais;
- XV – Cronograma físico-financeiro completo das obras de infraestrutura;
- XVI – Minuta da Convenção de Condomínio, quando couber;
- XVII – ART ou RRT de todos os responsáveis técnicos;
- XVIII – Parecer ambiental prévio emitido pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável;
- XIX – Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, quando exigido em legislação municipal.

Art. 14º O Poder Executivo terá o prazo de 60 (sessenta) dias, prorrogável por igual período mediante justificativa formal, para emitir decisão fundamentada sobre o pedido de aprovação ou regularização.

§ 1º A contagem do prazo será suspensa caso o empreendedor seja intimado a apresentar complementações, reiniciando após a entrega das informações.

§ 2º A decisão deverá ser formalmente motivada, nos termos da Lei Federal nº 9.784/1999, aplicada subsidiariamente.

CAPÍTULO VI





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

DA TRIBUTAÇÃO

Art. 15º As unidades autônomas situadas em ZUEC ficam sujeitas ao IPTU a partir do reconhecimento da área como urbana especial, nos termos do §1º do art. 1º desta Lei.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá propor alíquota diferenciada para chácaras em ZUEC até a implantação total dos serviços públicos essenciais na ZUEC aprovada.

CAPÍTULO VII

DAS INFRAÇÕES, CLASSIFICAÇÃO E SANÇÕES

Art. 16º Constituem infrações administrativas, sujeitas às sanções previstas nesta Lei:

- I – parcelar, desmembrar ou ocupar o solo sem aprovação;
- II – executar obras em desacordo com o projeto aprovado;
- III – descumprir Termo de Ajustamento de Conduta ou Termo de Compromisso;
- IV – impedir ou dificultar a ação fiscalizadora do Poder Público;
- V – intervir em APP sem autorização;
- VI – comercializar lotes sem aprovação formal do parcelamento.

Art. 17º As infrações classificam-se e serão punidas da seguinte forma:

- I – Infrações LEVES – Multa de 5 (cinco) UFOB
 - a) atrasos formais na apresentação de documentos obrigatórios;
 - b) pequenas irregularidades que não causem risco urbanístico ou ambiental;
 - c) inconformidades documentais sem dano ao parcelamento.
- II – Infrações MÉDIAS – Multa de 30 (trinta) UFOB
 - a) não execução de pequenos itens do projeto após intimação;





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

- b) omissão na manutenção inicial de infraestrutura;
- c) implantação incompleta de equipamentos obrigatórios de pequena escala.

III – Infrações GRAVES – Multa de 500 (quinhentas) UFOB

- a) iniciar parcelamento sem aprovação prévia;
- b) executar obras que comprometam sistema viário, drenagem ou segurança;
- c) intervir em áreas sensíveis não classificadas como APP;
- d) alterar a disposição do parcelamento aprovado sem autorização prévia.

IV – Infrações GRAVÍSSIMAS – Multa de 1.000 (mil) UFOB

- a) parcelamento clandestino;
- b) comercialização de lotes sem aprovação;
- c) intervenção irregular em APP, salvo casos de baixo impacto previstos em lei;
- d) dano ambiental relevante comprovado;
- e) criação de risco à segurança de pessoas ou bens.

§ 1º A reincidência acarretará dobro da multa aplicada.

§ 2º As multas poderão ser aplicadas cumulativamente com:

- I – embargo;
- II – demolição;
- III – cassação da aprovação;
- IV – impedimento de registro no cartório.

§ 3º O valor da UFOB corresponderá ao definido na legislação municipal vigente.

CAPÍTULO VIII





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

DISPOSIÇÕES GERAIS E FINAIS

Art. 18º Os casos omissos serão resolvidos de acordo com cada competência, pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e pela Secretaria de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável, que também promoverão a fiscalização quanto a sua aplicação.

Art. 19º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 90 (noventa) dias.

Art. 20º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.


José Irenildo Freires de Andrade

Vereador





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Submetemos à apreciação desta Casa Legislativa a presente **Emenda Substitutiva Total**, que visa instituir, disciplinar e regulamentar as **Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC** no Município de Ouro Branco/MG.

A proposta representa um marco de modernização urbanística, ambiental e jurídica, dando solução definitiva aos problemas historicamente enfrentados no Município, entre eles:

- expansão desordenada de parcelamentos de chácaras;
- ocupações irregulares em áreas de risco e APP;
- ausência de parâmetros urbanísticos e ambientais para chacreamentos residencial e recreio;
- inexistência de legislação clara para novos empreendimentos, inibindo investimento e favorecendo instalações sem infra estruturas mínimas;
- insegurança jurídica para adquirentes, empreendedores e para o próprio Município.

As ZUEC permitem ordenar com rigor técnico o uso do solo, assegurando baixa densidade, preservação ambiental, infraestrutura adequada e regularização de núcleos já consolidados, com base no Estatuto da Cidade, na Lei 6.766/79 e na Lei 13.465/2017.

A presente proposta reforça:

- a função social da propriedade;
- o dever do Poder Público de ordenar o território;
- a segurança jurídica;
- a proteção ambiental e dos mananciais;
- a responsabilidade do empreendedor.

Trata-se de instrumento moderno, constitucional e necessário para corrigir distorções históricas e orientar o futuro desenvolvimento do Município com equilíbrio, preservação e racionalidade.

A Emenda Substitutiva Total é necessária por três razões essenciais:





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

1. Correção técnica e constitucionalidade

O texto original fora apresentado ao poder executivo que realizou suas manifestações, o que sugeria a possibilidade de vedação a alguns artigos, com receio de insegurança no momento de sua aplicação.

O novo texto visa eliminar antecipadamente estes conflitos.

2. Ordenamento do território

A proposta estabelece parâmetros claros e rígidos, a fim de dispensar interpretações equivocadas ou subjetivas.

- área mínima de 1.500m²
- permeabilidade mínima de 30%
- ocupação máxima de 40%
- reserva ambiental mínima de 20%
- vedação em áreas sensíveis
- compensação ambiental 2:1

3. Regularização segura e viável

A lei cria:

- fluxo de regularização robusto;
- possibilidade de TCA e TAC;
- participação dos condôminos;
- fiscalização efetiva;
- sistema de multas graduadas (leve, média, grave, gravíssima).

Sendo estes os motivos, apresentamos a presente EMENDA SUBSTITUTIVA TOTAL AO PROJETO DE LEI Nº 171/2025.

Ouro Branco, 24 de novembro de 2025.


José Irenildo Freires de Andrade

Vereador

