



CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO
ESTADO DE MINAS GERAIS

PROJETO DE LEI Nº 171 DE 2025

Câmara Municipal de Ouro Branco
Protocolo Geral

Nº 171 Data entrada 06/11/25

Horário 13:20 Data saída 1/1

Destino Ouro

Depto. Henrique A. Moreira
Assinatura Responsável

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DAS ZONAS URBANAS ESPECIAIS DE CHACREAMENTO – ZUEC, ESTABELECE NORMAS PARA O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL COM FINALIDADE DE CHACREAMENTO RESIDENCIAL E DE RECREIO NO MUNICÍPIO DE OURO BRANCO/MG, 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. Esta Lei institui as Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC, disciplinando:

- I – o parcelamento do solo rural para fins de uso residencial e de recreio, na forma de condomínios horizontais de chácaras;
- II – os procedimentos de regularização urbanística, ambiental e registral de parcelamentos irregulares já existentes ou embargados;
- III – o reconhecimento de núcleos urbanos consolidados em áreas anteriormente rurais, assegurando segurança jurídica ao Município, aos empreendedores e aos adquirentes.

CAPÍTULO II

Das Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC

Art. 2º. O parcelamento do solo rural para efeito da criação de chacreamento no Município de Ouro Branco será admitido exclusivamente na modalidade de condomínios horizontais de chácaras.

Art. 3º. O ônus para aprovação, implantação e execução dos projetos urbanísticos e ambientais de parcelamento do solo previstos nesta Lei será de total responsabilidade do empreendedor, cabendo aos condôminos, após a





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

instituição formal do condomínio, a responsabilidade pela manutenção e conservação das áreas e da infraestrutura comuns.

§ 1º. Eventuais obras ou melhorias adicionais à infraestrutura mínima aprovada pelo Município poderão ser realizadas pelos condôminos, mediante deliberação em assembleia ou instrumento contratual, às expensas exclusivas dos condôminos.

§ 2º. As melhorias executadas pelos condôminos não eximem o empreendedor do cumprimento integral das obrigações originalmente assumidas perante o Município.

Art. 4º. Os projetos deverão ser aprovados pelo Poder Executivo Municipal, por meio da Secretaria Municipal de Obras, com manifestação prévia e obrigatória da Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável.

Art. 5º. As ZUEC compreenderão áreas rurais nas quais serão permitidos empreendimentos com urbanização específica, observando-se os seguintes parâmetros mínimos:

I – área de cada unidade autônoma entre 1.500m² e 5.000m²;

II – reserva mínima correspondente a 20% (vinte por cento) da gleba destinada à preservação ambiental, em regime comum ou individual;

III – taxa de ocupação máxima de 40% e coeficiente de aproveitamento máximo de 0,4;

IV – permeabilidade mínima de 30% em cada unidade;

V – limite de dois pavimentos por edificação;

VI – testada mínima de 15 metros por unidade.

§ 1º. Serão consideradas áreas de preservação aquelas compostas por matas nativas, nascentes, cursos d'água e áreas arborizadas.

§ 2º. Na impossibilidade de reserva ambiental no próprio imóvel, a compensação poderá ocorrer em outra área no Município, na proporção mínima de 2:1 (dois por um), observada a legislação ambiental estadual e federal pertinente, mediante homologação da Secretaria de Meio Ambiente.

Art. 6º. A aprovação do parcelamento sob forma de condomínio dependerá de lei específica de alteração do zoneamento, quando envolver mudança no Plano





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Diretor ou em macrozonas urbanísticas. Nos demais casos, a transformação em ZUEC ocorrerá com a aprovação do projeto pelo Município.

Art. 7º. Aprovado o projeto e a transformação em ZUEC, a Prefeitura expedirá Declaração de Alteração de Uso do Solo, documento indispensável para registro no Cartório de Registro de Imóveis e para atualização cadastral junto ao INCRA e demais órgãos competentes.

Art. 8º. Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), somente será admitido o parcelamento do solo mediante comprovação técnica de segurança geológica, emitida por profissional habilitado, ficando limitada a edificação a uma única habitação por unidade e ao coeficiente de aproveitamento máximo de 0,3.

Art. 9º. Os empreendimentos deverão priorizar o uso residencial unifamiliar e recreativo, admitida a convivência com atividades artesanais, culturais e ecológicas compatíveis.

CAPÍTULO III

Da Regularização de Parcelamentos Existentes

Art. 10º. Os parcelamentos implantados antes da vigência desta Lei poderão requerer regularização no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, mediante apresentação de:

- I – planta geral e memorial descritivo do parcelamento existente;
- II – quadro de proprietários ou condôminos com indicação das unidades;
- III – manifestação ambiental municipal sobre as condições para regularização.

Parágrafo único. Decorrido o prazo sem a manifestação do interessado, o parcelamento ficará sujeito a sanções administrativas, inclusive embargo, multa e impedimento de registro, até que se promova a regularização.

Art. 11º. Sempre que possível, aplicar-se-ão aos empreendimentos existentes as mesmas exigências previstas para novos.

§ 1º. Na impossibilidade técnica, de área ou locacional, a Prefeitura poderá admitir dispensa parcial ou compensação, mediante assinatura de Termo de Compromisso, fixando medidas compensatórias, mitigatórias ou condicionantes para regularização.





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

§ 2º. Parcelamentos em litígio judicial terão suspenso o prazo de regularização até o trânsito em julgado, salvo se a demanda não impedir análise administrativa.

§ 3º. Núcleos comunitários ou familiares consolidados poderão apresentar projeto simplificado de desmembramento e solicitar regularização pela Reurb-S ou Reurb-E, conforme a Lei Federal nº 13.465/2017.

Art. 12º. Na hipótese de inexistência, desaparecimento, insolvência ou localização incerta do empreendedor original, os proprietários, condôminos ou adquirentes poderão requerer regularização do parcelamento, assumindo:

I – individualmente, as responsabilidades urbanísticas e ambientais de suas respectivas unidades autônomas; e

II – coletivamente, as responsabilidades referentes às áreas comuns, infraestrutura compartilhada e medidas compensatórias ambientais.

§ 1º. A assunção das responsabilidades será formalizada mediante Termo de Compromisso celebrado com o Município, no qual constarão as obrigações, prazos e eventuais compensações.

§ 2º. A assunção das responsabilidades pelos proprietários ou adquirentes não afasta eventual responsabilidade civil, administrativa ou penal, a ser apurada na forma da legislação federal vigente, do empreendedor original, caso este venha a ser localizado ou acionado.

CAPÍTULO IV

Da Tributação

Art. 13º. As chácaras situadas em ZUEC estarão sujeitas ao IPTU com alíquota diferenciada e inferior à urbana convencional, até que sejam disponibilizados o acesso a serviços públicos plenos de infraestrutura (pavimentação de acesso até o local, iluminação, água, esgoto e coleta regular de lixo).

Parágrafo único. O Executivo regulamentará a forma de cálculo e progressividade do imposto, de acordo com a implantação dos serviços.

CAPÍTULO V

Dos Procedimentos e Projetos Técnicos

Art. 14º. O pedido de aprovação deverá ser instruído com os seguintes documentos:





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- I – requerimento formal do empreendedor;
- II – título de propriedade ou matrícula atualizada do imóvel;
- III – planta de localização em escala adequada;
- IV – situação no Cadastro Ambiental Rural – CAR;
- V – parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente acerca da viabilidade ambiental do empreendimento;
- VI – ART ou RRT do responsável técnico;
- VII – modelo de contrato de comercialização, se houver;
- VIII – minuta da convenção de condomínio, quando couber;
- IX – procuração, se for o caso.

Art. 15º. Além dos documentos previstos no artigo anterior, deverão acompanhar a instrução do processo, em três vias impressas e cópia digital em formato PDF e DWG/KML, os seguintes projetos e peças técnicas:

- I – projeto urbanístico do parcelamento, contendo:
 - a) desmembramento das unidades autônomas (chácaras) com número de lotes e quadras, área e confrontações;
 - b) sistema viário, com indicação de largura mínima e passeios;
 - c) áreas de uso comum, áreas verdes e de preservação ambiental, devidamente nominadas e dimensionadas;
 - d) quadro geral de áreas, curvas de nível e declividade média dos lotes;
- II – projeto de arruamento e pavimentação, indicando o tipo de revestimento (asfáltico, bloquete, pavimento polidrico, cascalho compactado ou outro aprovado pela Prefeitura);
- III – projeto de drenagem pluvial, com dispositivos de captação, condução e contenção de águas, incluindo medidas de controle de erosão;
- IV – projeto de sistema de abastecimento de água potável, com estudo de viabilidade técnica emitido pela concessionária ou por profissional habilitado;





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

V– projeto de esgotamento sanitário, admitindo soluções individuais ou coletivas (fossa séptica, biodigestores, estação compacta), vedado o uso de fossa seca;

VI – projeto de energia elétrica pública e domiciliar, com manifestação de viabilidade da concessionária;

VII – mapa georreferenciado da gleba a ser parcelada, com demarcação de todas as Áreas de Preservação Permanente – APP's existentes no interior do imóvel e em um raio de até 200m (duzentos metros) de seu entorno, acompanhado de parecer técnico da Secretaria Municipal de Meio Ambiente sobre a viabilidade ambiental do empreendimento;

VIII – plano de gestão de resíduos sólidos, indicando sistema de coleta, transporte e destinação final, preferencialmente integrado ao sistema municipal;

IX – projeto paisagístico, com detalhamento de espaços livres, arborização e áreas de lazer/comuns;

X – desenho técnico em escala mínima A1, colorido, com sobreposição em imagem de satélite, detalhando as unidades, vias, áreas comuns e áreas de preservação;

XI – memorial descritivo consolidado, contendo todos os parâmetros urbanísticos e ambientais adotados;

XII – cronograma físico de execução das obras de infraestrutura, com prazos, etapas e responsabilidades do empreendedor;

XIII – cópia digital integral de todos os documentos e projetos, nos formatos PDF e DWG/KML, ou outros que venham a ser regulamentados pelo Executivo.

CAPÍTULO VI

Disposições Gerais e Finais

Art. 16º. A Prefeitura deverá, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, emitir decisão fundamentada sobre o pedido de aprovação, que poderá ser deferido, indeferido ou condicionado ao atendimento de exigências complementares.

Art. 17º. A emissão do alvará de licença dependerá da assinatura de Termo de Compromisso pelo empreendedor, responsabilizando-se pela fiel execução do





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

projeto aprovado, sem prejuízo de que, após a instituição formal do condomínio, os condôminos passem a responder pela manutenção e conservação das áreas e infraestrutura implantadas.

Parágrafo único. Alterações ou melhorias posteriores na infraestrutura, não previstas no projeto original aprovado, serão de responsabilidade exclusiva dos condôminos, desde que não contrariem as normas urbanísticas e ambientais vigentes, cabendo ao Município apenas a aprovação formal quando houver alteração significativa no padrão urbanístico ou ambiental.

Art. 18º. Os casos omissos de ordem ambiental serão resolvidos pela Secretaria de Meio Ambiente e, os de ordem urbanística, pela Secretaria de Obras, ouvidos os conselhos competentes quando couber.

Art. 19º. O empreendedor e os responsáveis pela comercialização dos imóveis responderão civil e administrativamente pelas infrações cometidas, sem prejuízo da aplicação do Código de Defesa do Consumidor, da Lei de Crimes Ambientais (Lei nº 9.605/1998) e demais normas urbanísticas e ambientais vigentes.

Art. 20º. O Município, mediante decisão fundamentada das Secretarias competentes e considerando as circunstâncias do caso concreto, poderá dispensar a apresentação de documentos e projetos previstos nos arts. 14 e 15 desta Lei, quando comprovada sua desnecessidade para a análise técnica, especialmente em regularizações simplificadas, como núcleos de pequeno porte, áreas já consolidadas ou imóveis individuais e isolados.

Art. 21º. Exigências técnicas ou administrativas que não comprometam a viabilidade do empreendimento poderão ser objeto de cumprimento posterior, desde que formalizadas em Termo de Compromisso firmado com o Município, não constituindo motivo para o indeferimento administrativo do projeto.

Parágrafo único. Não serão consideradas impeditivas da aprovação ou regularização as exigências passíveis de cumprimento posterior, sendo apenas impeditivas aquelas cuja inobservância comprometa de forma imediata a segurança, a regularidade ambiental ou a conformidade urbanística essencial do empreendimento.

Art. 22º. Para todos os efeitos legais, os empreendimentos aprovados sob a forma desta Lei terão sua área reconhecida como Zona Urbana Especial de Chacreamento -ZUEC, passando a integrar o perímetro urbano do Município para todos os efeitos urbanísticos, ambientais e tributários.





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Art. 23º. A instituição das ZUEC decorre da competência municipal prevista no art. 30, incisos I, II e VIII da Constituição Federal, bem como da Lei Federal nº 6.766/1979 e da Lei Federal nº 13.465/2017, não configurando novo tipo de parcelamento do solo, mas apenas modalidade de zoneamento urbano municipal, em conformidade com o Plano Diretor e a legislação urbanística local.

Art. 24º. A sujeição ao IPTU das chácaras situadas em ZUEC decorre da sua inclusão em zona urbana, sendo a alíquota diferenciada prevista nesta Lei de caráter transitório, progressivo e excepcional, aplicável enquanto não houver a plena disponibilização de serviços públicos essenciais.

Art. 25º. Esta Lei será interpretada em conformidade com a legislação federal e estadual de parcelamento do solo urbano, regularização fundiária e proteção ambiental, especialmente a Lei nº 6.766/1979, a Lei nº 13.465/2017 e a Lei nº 9.605/1998, bem como em harmonia com o Plano Diretor Municipal e demais normas urbanísticas locais aplicáveis.

Art. 26º. As edificações realizadas após a edição desta lei situadas em Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento - ZUEC, dependerão de prévia licença edilícia expedida pelo Município, na forma da legislação municipal aplicável.

§ 1º. Para construções unifamiliares, poderá ser adotado procedimento simplificado de aprovação, desde que o projeto seja acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART ou Registro de Responsabilidade Técnica - RRT referentes às instalações estruturais, elétricas, hidráulicas e demais projetos exigíveis.

§ 2º. A dispensa de licença edilícia somente será admitida nos casos expressamente previstos em lei municipal específica.

Art. 27º. O Poder Executivo regulamentará esta Lei em até 90 (noventa) dias no que couber, em especial detalhando procedimentos, prazos, padrões técnicos e modelos de termo de compromisso.

Art. 28º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JOSE IRENILDO
FREIRES DE
ANDRADE:645620694
49

Assinado de forma digital
por JOSE IRENILDO FREIRES
DE ANDRADE:64562069449
Dados: 2025.11.06 12:58:28
-03'00'

José Irenildo Freires de Andrade

Vereador





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

JUSTIFICATIVA

Senhor Presidente, Senhores Vereadores,

Apresentamos o presente Projeto de Lei que dispõe sobre a criação das Zonas Urbanas Especiais de Chacreamento – ZUEC no Município de Ouro Branco, estabelecendo parâmetros claros para novos empreendimentos de chacreamento residencial e de recreio, bem como disciplinando a regularização urbanística e ambiental dos parcelamentos já existentes ou embargados.

Fundamentação Constitucional e Legal

A proposição encontra amparo direto na Constituição Federal de 1988, em especial:

- Art. 5º, XXII e XXIII – assegura o direito de propriedade e sua função social;
- Art. 30, I e VIII – confere ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local e promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;
- Art. 182 e 183 – estabelecem a política urbana como instrumento de desenvolvimento ordenado das cidades;
- Art. 225 – impõe o dever de proteger o meio ambiente, inclusive quanto ao uso sustentável do solo.

Além disso, a proposta se harmoniza com a Lei Federal nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), com o Estatuto da Cidade – Lei nº 10.257/2001, e com a Lei nº 13.465/2017, que disciplina a Regularização Fundiária Urbana (Reurb).

Necessidade e Interesse Público

O Município de Ouro Branco enfrenta, há anos, a realidade de diversos parcelamentos informais em áreas rurais, ocupados como núcleos urbanos, mas sem respaldo jurídico ou regulamentação específica. Essa situação gera:

- insegurança jurídica para adquirentes, empreendedores e para o próprio Município;





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

- dificuldade de fiscalização e controle ambiental, com ocupações em áreas sensíveis;
- prejuízo tributário, pela ausência de definição quanto à cobrança de IPTU ou ITR;
- desordem urbanística, pela inexistência de parâmetros claros para vias, infraestrutura e preservação ambiental.

Com a aprovação desta Lei, o Município passará a contar com instrumento normativo moderno e eficaz, que:

- define os parâmetros urbanísticos básicos para novos empreendimentos (dimensão mínima e máxima das unidades, taxa de ocupação, permeabilidade, limite de pavimentos, infraestrutura obrigatória);
- garante a reserva ambiental mínima de 20% das glebas, com possibilidade de compensação ambiental em dobro (2:1), quando não possível no próprio imóvel;
- disciplina a regularização fundiária e ambiental de empreendimentos consolidados, com prazo definido, mediante termo de compromisso e aplicação supletiva da Lei nº 13.465/2017;
- prevê a tributação diferenciada pelo IPTU, com alíquota menor até que os serviços públicos essenciais estejam integralmente disponíveis.

Segurança Jurídica e Sustentabilidade

O projeto confere segurança jurídica ao Poder Público, empreendedores e adquirentes, eliminando dúvidas sobre a destinação de áreas já consolidadas e estabelecendo um marco regulatório claro para novos projetos de chaceamento na modalidade de condomínio.

Também garante a compatibilização entre desenvolvimento econômico e proteção ambiental, assegurando que cada empreendimento contemple infraestrutura mínima obrigatória (água, energia, drenagem, esgoto, resíduos sólidos, vias e paisagismo) e áreas de preservação permanente.

Iniciativa Legislativa

A matéria é de iniciativa legislativa da Câmara Municipal, por se tratar de regulamentação do uso, ocupação e parcelamento do solo urbano e rural (art. 30, VIII, CF/88).





CÂMARA MUNICIPAL DE OURO BRANCO

ESTADO DE MINAS GERAIS

Não se confunde com matérias de iniciativa privativa do Executivo (como criação de cargos ou organização administrativa), razão pela qual pode e deve ser apresentada pelos nobres vereadores subscritores, em atendimento ao interesse local.

Conclusão

O presente Projeto de Lei representa um marco normativo para Ouro Branco, ao estabelecer regras claras para o parcelamento do solo rural destinado a chácaras e sítios de recreio, disciplinar a regularização de ocupações já existentes, proteger o meio ambiente e promover justiça tributária.

Com ele, o Município terá instrumento um eficaz de planejamento territorial, preservação ambiental e segurança jurídica, fundamental para o desenvolvimento sustentável e ordenado de nosso município, suprimindo uma lacuna legislativa que há tempos era invocada pela nossa sociedade.

Diante do exposto, solicitamos o apoio dos nobres colegas para a aprovação da presente proposição.

Ouro Branco, 06 de novembro de 2025.

JOSE IRENILDO FREIRES Assinado de forma digital por
DE JOSE IRENILDO FREIRES DE
ANDRADE:64562069449
ANDRADE:64562069449 Dados: 2025.11.06 12:59:01 -03'00'

José Irenildo Freires de Andrade

Vereador

