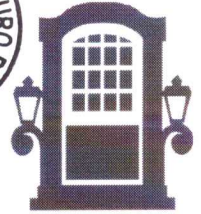




500000022403



Câmara de Vereadores de Ouro Preto

CUIDANDO DO NOSSO MAIOR PATRIMÔNIO: AS PESSOAS

Gabinete do Vereador Alessandro Sandrinho

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR: 121/25

Câmara Municipal de Ouro Preto

Protocolo

Nº

47822

Correspondência Recebida

Em 19/05/25

Ass. VERA Hs e 15h40 min

Altera a redação dos arts. 4º, 142-A e 143 e acrescenta os arts. 143-A e 143-B, à Lei Complementar nº 93 de 20 de janeiro de 2011 - que estabelece normas e condições para o parcelamento, a ocupação e o uso do solo urbano no Município de Ouro Preto; a redação do inciso IV do art. 4º da Lei Complementar nº 29 de 28 de dezembro de 2006 ? que institui o Plano Diretor do Município de Ouro Preto; altera a redação do §1º do art. 24 da Lei Complementar nº 105 de 25 de outubro de 2011 ? institui o Código Tributário do Município de OP e altera a redação do art. 1º da Lei Ordinária nº 535 de 21 de dezemb

A Câmara Municipal de Ouro Preto, decreta:

Art. 1º O art. 4º da Lei Complementar nº 93/2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 4º Todas as alterações de uso do solo rural para fins urbanos dependerão de prévia anuência do INCRA e da aprovação da Prefeitura Municipal, ressalvado o condomínio de lotes em perímetro rural do Município de Ouro Preto, com a respectiva aprovação e preenchimentos dos requisitos urbanísticos, respeitadas as leis federais nºs 4.591/64, 6.766/79 e 10.406/02, correspondendo cada fração com seus acessórios uma unidade autônoma de propriedade exclusiva do adquirente e as vias, calçadas, espaços livres de uso público e outras áreas de uso comum ao condomínio.

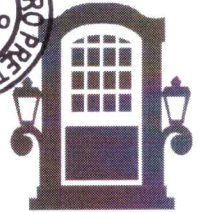
§1º A unidade parcelada dos condomínios de que trata esta Lei Complementar não poderá ser desdobrada ou fracionada sob nenhum aspecto, ficando vedada a alteração do tipo de uso, devendo, portanto constar em forma de cláusula no contrato padrão de compromisso de compra e venda dos lotes.”

Art. 2º O art. 142-A da Lei Complementar nº 93/2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

Câmara de Vereadores de Ouro Preto

CUIDANDO DO NOSSO MAIOR PATRIMÔNIO: AS PESSOAS

Gabinete do Vereador Alessandro Sandrinho



“Art. 142-A A Zona Rural compreende as áreas não definidas como urbanas e seu uso é livre, ressalvado para o parcelamento do solo que deverá seguir as diretrizes do artigo 4º desta Lei Complementar.”

Art. 3º O art. 143 da Lei Complementar nº 93/2011, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 143 As regras de parcelamento para a Zona Rural estão sujeitas à legislação federal pertinente, não eximindo o proprietário da aprovação junto ao Município das benfeitorias e/ou construções.

§1º Na Zona Rural, serão permitidos parcelamentos somente para fins de condomínio rural respeitado o disposto no artigo 143-A desta Lei Complementar.”

Art. 4º Acrescentar o art. 143-A à Lei Complementar nº 93/2011, com a seguinte redação:

“Art. 143-A Os condomínios localizados na Zona Rural deverão respeitar as seguintes características:

I. uso apenas residencial com área mínima dos lotes ou frações de 1.000m² (um mil metros quadrados), cuja testada não poderá ter dimensão inferior a 20m (vinte metros), sendo proibido o seu desmembramento;

II. área permeável mínima de 30% (trinta por cento) para cada unidade;

III. Coeficiente de aproveitamento igual a 1 (um).

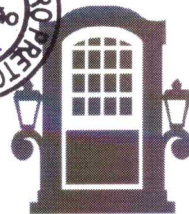
§1º Em áreas com declividade superior a 47% (quarenta e sete por cento) a aprovação de condomínios de lotes fica condicionada a parecer técnico favorável da equipe técnica do Município, mediante estudo apresentado pelo empreendedor.

§2º Fica autorizada a regularização fundiária de condomínios de lotes ou chacreamentos, urbanos ou rurais, cujo parcelamento informal tenha ocorrido até a publicação desta Lei

Câmara de Vereadores de Ouro Preto

CUIDANDO DO NOSSO MAIOR PATRIMÔNIO: AS PESSOAS

Gabinete do Vereador Alessandro Sandrinho



Complementar, observado o previsto na Lei Complementar n° 84/2018.

§3° No caso de regularização fundiária autorizada pelo parágrafo anterior, o disposto nos incisos I, II e III deste artigo poderá ser mitigado mediante compensação ambiental, por meio da gravação de área de reserva equivalente à área utilizada.

§4° Em descumprimento das regras aqui estabelecidas caberá a aplicação de multa equivalente ao valor do m² de terreno multiplicado pelo valor da Planta de Valores Imobiliários do local, na sua ausência do local mais próximo (Valor da Planta de Valores Imobiliários X área = valor da multa), as demais transgressões serão aplicadas multa da área em metro quadrado multiplicada pela UPM atualizada (m² X UPM = multa), ressalvadas ainda as sanções impostas pelo artigo 156 da Lei Complementar 93/2011."

Art. 5° Acrescentar o art. 143-B à Lei Complementar n° 93/2011, com a seguinte redação:

"Art. 143-B O projeto de implantação de condomínio previsto nesta Lei Complementar deverá obedecer às diretrizes elaboradas pela Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo e Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Habitação, que deverão ser requeridas pelo proprietário/empreendedor previamente à elaboração dos projetos urbanísticos.

Art. 6° O inciso IV do art. 4° da Lei Complementar n° 29/2006, passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4° (...)

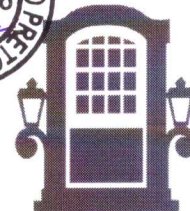
(...)

IV. adequar a ocupação e o uso do solo urbano e do condomínio rural ao cumprimento da função social da propriedade."

Art. 7° O inciso I e os §§1° e 2° do art. 24 da Lei Complementar n° 105/2011, passam a vigorar com a seguinte redação:

Câmara de Vereadores de Ouro Preto

CUIDANDO DO NOSSO MAIOR PATRIMÔNIO: AS PESSOAS
Gabinete do Vereador Alessandro Sandrinho



“Art. 24 (...)

I. o Cadastro Imobiliário Urbano e do Condomínio Rural;

§1º O Cadastro Imobiliário abrange os imóveis localizados dentro dos perímetros urbanos e dos condomínios rurais do Município de Ouro Preto na sede e nos distritos, contendo todas as características que influenciem na fixação dos tributos municipais, bem como a identificação dos contribuintes, nos termos do regulamento.”

Art. 8º O art. 1º da Lei Ordinária Municipal nº 535/2009, passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 1º O fato gerador do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana e condomínio rural do Município.

§1º Entende-se como zona urbana a que apresentar os requisitos mínimos de melhoramentos, indicados em lei federal, e também as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal, destinados à habitação ou atividades econômicas.

§2º Entende-se como condomínio rural a propriedade conjunta ou isolada onde dois ou mais proprietários de frações ideais sobre o imóvel para fins de loteamento, parcelamento advindo de uma única matrícula, fracionado em lotes iguais ou aproximados para fins de moradia com as características constantes na legislação municipal.

§3º Caberá ao Condomínio Rural e seus proprietários e/ou possuidores, o pagamento do IPTU a ser fixado em 50% (cinquenta por cento) do valor calculado.”

Art. 9º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Sala de Sessões, 19 de Maio de 2025.

Câmara de Vereadores de Ouro Preto

CUIDANDO DO NOSSO MAIOR PATRIMÔNIO: AS PESSOAS

Gabinete do Vereador Alessandro Sandrinho



ALESSANDRO

Assinado de forma

CARLOS

digital por ALESSANDRO

CORREIA:048675

CARLOS

CORREIA:04867522678

22678

Dados: 2025.05.19

15:05:42 -03'00'

Vereador Alessandro Sandrinho - PP



Justificativa:

A criação de condomínios rurais configura uma estratégia sustentável para descentralização da população urbana, reduzindo a pressão sobre os centros urbanos e seus sistemas de infraestrutura. A verticalização, com alta densidade populacional, intensifica problemas como impermeabilização do solo, alagamentos, poluição e sobrecarga do sistema de saneamento básico, já complexo no município.

Entretanto as moradias em áreas rurais proporcionam com estrutura urbana oferece aos condôminos um ambiente com menores índices de poluição sonora e atmosférica, menor trânsito de veículos e maior contato com a natureza, favorecendo o bem-estar físico e mental dos moradores. As áreas rurais geralmente possuem terrenos mais amplos, permitindo a construção de condomínios com infraestrutura mais espaçosa, áreas verdes, lazer e segurança, o que muitas vezes não é possível em centros urbanos já saturados, inclusive nas escolas, postos de saúde,

O projeto poderá valorizar o estilo de vida nos distritos, promover a melhoria da economia no local, criação de novos estabelecimentos comerciais, incentivar o turismo, cultura e reconhecimento de Ouro Preto para além da sede, valorizando os distritos, e auxiliar na melhoria da qualidade dos serviços educacionais, da saúde e da segurança pública no município.