



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Alfredo Chaves (ES), 19 de fevereiro de 2026.

MENSAGEM AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2026.

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Encaminho à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar, Tenho a honra de encaminhar à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei Complementar, que tem por objetivo regulamentar, no âmbito do Município de Alfredo Chaves, a implantação de Condomínios Rurais de Lotes, disciplinando de forma clara e técnica a utilização de áreas localizadas em zona rural para fins residenciais, conforme previsto no artigo 1.358-A do Código Civil.

A proposta busca preencher uma lacuna normativa municipal, diante da crescente demanda por empreendimentos residenciais em áreas rurais, sobretudo em regiões com potencial paisagístico e turístico. Na ausência de uma legislação específica, a implantação de condomínios rurais acaba por carecer de parâmetros urbanísticos, ambientais e de infraestrutura, o que pode comprometer a segurança jurídica dos empreendedores, a sustentabilidade ambiental e o ordenamento territorial do Município.

A regulamentação proposta estabelece critérios objetivos para a criação e aprovação desses empreendimentos, fixando diretrizes quanto à definição de Zona de Urbanização Específica (ZUE), à infraestrutura obrigatória, à preservação ambiental, e ao licenciamento urbanístico e ambiental. Tais instrumentos permitem que o Poder Público exerça um controle técnico e jurídico adequado



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

sobre o uso e ocupação do solo rural, garantindo equilíbrio entre o desenvolvimento econômico e a proteção dos recursos naturais.

O texto do projeto também assegura a compatibilização das normas locais com a legislação federal e estadual, especialmente com a Lei nº 6.766/1979 (Parcelamento do Solo Urbano), a Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) e o Código Civil, de modo a evitar sobreposições e conflitos de interpretação. Além disso, o projeto reforça a aplicação subsidiária do Plano Diretor Municipal, do Código de Obras e Edificações e do Código Municipal de Meio Ambiente, assegurando coerência entre os diversos instrumentos de planejamento urbano e ambiental.

Importante registrar que, apesar de guardar alguns aspectos semelhantes, a implantação de um condomínio de lotes não segue a mesma lógica de um loteamento ou desmembramento do solo, especialmente por não gerar nenhuma obrigação formal para o Município.

No campo tributário, o projeto promove adequações necessárias no Código Tributário Municipal (Lei Complementar nº 27/2020), reconhecendo os Condomínios Rurais de Lotes como unidades autônomas para fins de tributação e garantindo o exercício do poder de polícia municipal sobre o processo de licenciamento, aprovação e fiscalização das obras.

Com a aprovação desta Lei Complementar, o Município de Alfredo Chaves passa a dispor de um marco regulatório moderno, seguro e sustentável para disciplinar a implantação de Condomínios Rurais de Lotes, atendendo à demanda social e econômica por novos formatos de moradia, sem descuidar da função social da propriedade, da proteção ambiental e da harmonia do espaço territorial.



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Diante do exposto, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à elevada apreciação desta Casa Legislativa, certos de que sua aprovação representará um avanço importante na gestão do território e na promoção do desenvolvimento ordenado e sustentável do Município de Alfredo Chaves.

HUGO LUIZ PICOLI MENEGHEL

Prefeito Municipal



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 002/2026, DE 19 DE FEVEREIRO DE 2026.

EMENTA: Estabelece normas para a implantação de Condomínio Rural de Lotes no Município de Alfredo Chaves, e dá outras providências.

O **PODER EXECUTIVO DO MUNICÍPIO DE ALFREDO CHAVES**, Estado do Espírito Santo, faz saber que o **PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL** aprovou e o **CHEFE DO PODER EXECUTIVO**, sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei estabelece normas para a implantação de Condomínios Rurais de Lotes no Município de Alfredo Chaves, com o objetivo de organizar o uso de área rural para fins residenciais, garantindo infraestrutura adequada e preservação ambiental, nos termos artigo 1.358-A do Código Civil.

Art. 2º Considera-se Condomínio Rural de Lotes o empreendimento imobiliário fechado, destinado à moradia, projetado nos termos do art. 1.358-A do Código Civil, composto por lotes caracterizados como unidades autônomas, com áreas comuns de uso coletivo e administração conjunta, implantado em Zona de Urbanização Específica (ZUE) a ser definida na zona rural.

Art. 3º O Condomínio Rural de Lotes será regido por esta Lei



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Complementar e por normas complementares, observando-se, sempre que couber:

- I - O Plano Diretor do Município;
- II - o Código de Obras e Edificações;
- III - a legislação ambiental e de uso do solo;
- IV - a legislação de parcelamento de solo urbano, quando aplicável;

CAPÍTULO II

DOS REQUISITOS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO RURAL DE LOTES

Seção I

Das Condições Gerais

Art. 4º Somente será permitida a implantação de Condomínios Rurais de Lotes na Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Parágrafo único. A Zona de Urbanização Específica (ZUE) será instituída por lei específica, a requerimento do empreendedor, em qualquer área de terras localizada na zona rural, desde que atendidos os requisitos e condições previstos em Lei.

Art. 5º O Condomínio Rural de Lotes previsto nesta Lei Complementar será obrigatoriamente fechado.

Art. 6º Não será permitida a instalação de Condomínios Rurais de Lotes:

I - Em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações, salvo nos casos em que o proprietário apresente laudo técnico, de profissional



**PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES**
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

competente, que assegure a viabilidade do uso do solo e submetido o exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal;

II - Em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por Lei específica;

III - Em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público;

IV - Em terrenos com declividade igual ou superior ao limite estabelecido na legislação federal, estadual ou municipal aplicável, salvo quando forem atendidas as exigências técnicas da autoridade competente, mediante apresentação de estudo geológico e geotécnico elaborado por profissional habilitado, que assegure a estabilidade e a viabilidade das edificações;

V - Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, ressalvados os casos em que houver a prévia regularização da área e o respectivo Projeto de Saneamento ou Reparação, apresentado sob a responsabilidade técnica de profissional legalmente habilitado, seja aprovado pela Prefeitura;

VI - Em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, podendo a Prefeitura Municipal, mediante exame e anuência prévia, decidir sobre a conveniência do uso do solo, desde que haja interesse público e observância às técnicas de engenharia;

VII - Em área de preservação permanente estabelecidas no artigo 4º da Lei nº 12.651/2012;

VIII - Em áreas de reserva legal estabelecidas no artigo 12 da Lei nº 12.651/2012;

IX - Em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável, energia elétrica e rede de coleta e tratamento do



esgotamento sanitário, salvo se atendidas as exigências específicas dos órgãos competentes;

X - Em áreas especialmente protegidas e unidades de conservação, incluindo a zona de amortecimento, conforme Lei nº 9.985/2000;

§ 1º A declividade prevista no inciso IV poderá ser corrigida mediante a realização de terraplanagem devidamente autorizada pelo órgão competente, mediante apresentação de estudo geológico e geotécnico elaborado por profissional habilitado, que assegure a estabilidade e a viabilidade das edificações.

§ 2º Ao longo das faixas de domínio público das rodovias e ferrovias será obrigatório atendimento da legislação específica correspondente a cada caso, salvo existência de lei municipal que reduza a faixa não edificável.

§ 3º Na hipótese do inciso IX, a coleta e tratamento do esgotamento sanitário poderá ser aprovada mediante apresentação do projeto de estação de tratamento de esgoto - ETE, ou tratamento individual, nos casos em que for possível, conforme regulamentação específica.

§ 4º Na hipótese do inciso IX, mediante apresentação de projeto hidrogeológico, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica - ART que ateste a capacidade do poço para atender a demanda do condomínio, bem como apresentação das análises de potabilidade, conforme regulamentação vigente, o abastecimento de água poderá ser realizado através de poço perfurado, com a devida outorga da Agência Estadual de Recursos Hídricos – AGERH.

§ 5º Em terrenos situados fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável poderá haver a captação de recurso hídrico por meio de desvio de curso d'água mediante a outorga de direito de uso de recursos hídricos pela autoridade competente (AGERH).



Art. 7º O Condomínio Rural de Lotes não constitui modalidade de parcelamento do solo alternativa ao loteamento e ao desmembramento, no entanto, não dispensará o empreendedor do cumprimento dos requisitos da Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, naquilo que for compatível com o instituto.

Art. 8º O Condomínio Rural de Lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - Todos os lotes deverão ter acesso à via;

II - A largura das vias de rolamento principal será de, no mínimo, 5,0m (cinco metros), admitido nas vias secundárias 3,50 (três metros e cinquenta centímetros) desde que devidamente justificado;

III - Os muros internos das residências poderão ter altura máxima de 02 (dois) metros;

IV - Os índices urbanísticos aplicáveis serão os previstos nesta Lei Complementar e na lei específica que instituir a Zona de Urbanização Específica (ZUE), aplicando-se, na ausência de disposições, aqueles estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

V - A altura máxima das edificações deverá atender às exigências do Plano Diretor Municipal;

VI - O empreendimento não poderá ter mais do que 120 (cento e vinte) lotes, podendo ser modulado para melhor permeabilidade urbana, a critério da Administração Municipal.

Parágrafo Único. Não será permitido desmembramento ou desdobro sobre as unidades autônomas.



Art. 9º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 10. Apenas será permitida a construção de uma única unidade habitacional por lote, admitida sua unificação para construção de uma única residência na unidade formada pela unificação das unidades de lotes.

Seção II

Das Áreas Comuns

Art. 11. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§1º As vias de circulação interna e as instalações de uso coletivo permanecem como propriedade dos condôminos, ficando sob sua responsabilidade a conservação e manutenção das mesmas.

§2º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos no interior dos condomínios, assim como a limpeza e varrição de vias, a iluminação de suas áreas comuns, a manutenção de sua rede de água e esgoto, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum, são de inteira responsabilidade dos condôminos.

§ 3º A central de resíduos deverá ser voltada de frente a via pública, e quando for o caso possuir área de manobra para o caminhão coletor.

Seção III



Da Infraestrutura

Art. 12. Na instituição do Condomínio Rural de Lotes é obrigatória instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

Parágrafo Único. O ponto de lançamento da rede de drenagem pluvial deverá ser indicado pelo empreendedor no projeto executivo e submetido à aprovação da Prefeitura Municipal, que o validará em caráter final, mediante análise técnica de sua compatibilidade com o sistema público existente e com a capacidade de absorção do corpo receptor.

Art. 13. Os Condomínios Rurais de Lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em contrário.

Art. 14. Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Art. 15. Os Condomínios Rurais de Lotes poderão ser cercados com muros no alinhamento até a altura máxima de 2,00m (dois metros) de altura, devendo ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando-se, preferencialmente, unidades arbóreas características da



região (fachada ativa).

Art. 16. Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do Condomínio Rural de Lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

Parágrafo único. Para fins de garantia da execução das obras de infraestrutura exigidas para o Condomínio Rural de Lotes, inclusive obras externas, deverá ser aplicada a regra prevista Plano Diretor Municipal.

Seção IV

Dos Espaços para Áreas Verdes e Áreas Públicas

Art. 17. Para aprovação de Condomínio Rural de Lotes deverão ser destinados espaços para áreas verdes e para áreas públicas, observadas as seguintes proporções:

I - Áreas verdes: mínimo de 15% (quinze por cento) da área total do empreendimento, destinados a espaços de recreação, lazer, preservação ambiental e paisagística, vedada sua utilização para fins edificáveis.

II - Áreas públicas: mínimo de 5% (cinco por cento) da área total do empreendimento, a serem destinadas ao Município, admitida compensação pelo valor correspondente em obras de interesse público ou em bens imóveis próximos ao empreendimento, mediante avaliação do Poder Público.

§ 1º No caso de acréscimo de 5% (cinco por cento) ao percentual previsto no inciso I deste artigo, poderá ser dispensada a apresentação do projeto específico de arborização das vias de circulação mencionado na alínea "h", do



inciso VII, do art. 26.

§ 2º Consideram-se áreas verdes, para os efeitos desta Lei, os espaços com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor e nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou recuperação paisagística, e preservação de bens e manifestações culturais.

Art. 18. A critério exclusivo do Município de Alfredo Chaves, sempre levando-se em consideração a necessidade pública do momento, o percentual de ampliação de área pública poderá ser compensado nos seguintes termos:

I - Através da doação de área ou terreno que porventura o empreendedor possua no município de Alfredo Chaves para a municipalidade;

II - Pela construção de equipamentos públicos, em área própria, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras;

III - Pela construção de Equipamentos Públicos em área pública ou obras de infraestrutura, conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria de Obras;

IV - Através do pagamento monetário do valor determinado que deverá ser destinado ao Município de Alfredo Chaves.

Parágrafo único. O valor da área institucional mencionada no *caput* deste artigo será aferido mediante 03 (três) avaliações, sendo uma delas obrigatoriamente realizada pela Gerência de Tributação através da Fiscalização de Tributos, visando ser apurado o valor médio real da área.

CAPÍTULO III

DO PROCESSO DE APROVAÇÃO



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Seção I

Do Requerimento Inicial e da Consulta de Viabilidade Prévia

Art. 19. O processo para análise e aprovação do projeto de Condomínio Rural de Lotes iniciará com o requerimento de consulta de viabilidade prévia, com o objetivo de verificar se a área é passível de implantação do empreendimento conforme o zoneamento e legislação ambiental, observadas as regras previstas no Plano Diretor Municipal, nas diretrizes urbanísticas e ambientais fixadas.

Art. 20. O requerimento de consulta de viabilidade prévia deverá estar instruído com os seguintes documentos:

I - Requerimento padrão do interessado com cópia de seus documentos pessoais ou da pessoa jurídica;

II - Cópia da matrícula reconhecida do imóvel (até 30 dias);

III - Planta de localização georreferenciada (UTM/SIRGAS2000);

IV - CCIR ou CAR do imóvel;

V - Comprovante do ITR dos últimos 2 anos;

VI - Memorial descritivo simplificado da área, com confrontantes e área total.

Art. 21. Se a análise da consulta de viabilidade prévia concluir que a área é passível de implantação de Condomínio Rural de Lotes, os setores competentes emitirão os seguintes documentos:

I - Resposta à Consulta Prévia, emitida pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente;



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - Resposta à Consulta Prévia, emitida pela Secretaria Municipal de Planejamento;

III - Parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor.

Seção II

Dos Procedimentos Preliminares Acessórios

Subseção I

Da Definição da Zona de Urbanização Específica (ZUE)

Art. 22. Após a obtenção das respostas de viabilidade prévia, o interessado deverá requerer ao Poder Executivo Municipal a adoção das providências necessárias para a definição da Zona de Urbanização Específica (ZUE) em que será implantado o Condomínio Rural de Lotes.

Art. 23. A aprovação do requerimento previsto nesta Subseção estará sujeita à análise de conveniência e oportunidade por parte do Chefe do Poder Executivo, que deverá considerar o interesse público.

Parágrafo único. Havendo interesse público, conveniência e oportunidade, o Chefe do Executivo Municipal poderá deferir o pedido e adotar as providências necessárias para a definição da Zona de Urbanização Específica (ZUE) em que será implantado o Condomínio Rural de Lotes.

Subseção II

Dos Requisitos Complementares

Art. 24. O interessado deverá ainda requerer:

I - A descaracterização de imóvel rural junto ao Instituto Nacional de



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Colonização e Reforma Agrária – INCRA, especificamente sobre o perímetro em que pretende implantar o Condomínio Rural de Lotes;

II - Laudo de Diretrizes Florestais emitido pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal - IDAF, quando aplicável;

III - Outorga da Agência Estadual de Recursos Hídricos (AGERH) nas hipóteses em que o terreno estiver situado fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável.

Parágrafo único. Para a providência prevista no Inciso I deste Artigo, caso o INCRA exija certidão de localização expedida pelo Município, atestando que o imóvel está inserido no perímetro urbano, com indicação do ato legislativo que o delimitou, o interessado deverá aguardar a efetiva definição da Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Seção III

Da Apresentação do Projeto Técnico

Subseção I

Disposições Gerais

Art. 25. Somente após a definição da Zona de Urbanização Específica (ZUE) e o cumprimento dos requisitos complementares, previstos na Seção II, o interessado poderá apresentar o projeto técnico para aprovação, com o objetivo de avaliar a compatibilidade do projeto urbanístico com as diretrizes ambientais e de infraestrutura.

Art. 26. O requerimento formal solicitando aprovação deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

I - Planta planialtimétrica georreferenciada do condomínio;

II - Projeto urbanístico (vias, lotes, áreas comuns, Áreas de Preservação Permanente - APPs e Reserva Legal - RL);

III - Projetos arquitetônicos ou de desenho urbano das áreas comuns do condomínio, compreendendo:

a) projetos arquitetônicos obrigatórios de estrutura básica, a serem apresentados na fase de aprovação do empreendimento, incluindo, no mínimo, guarita, portaria e central de resíduos, em razão do caráter fechado e controlado do condomínio;

b) projetos arquitetônicos complementares facultativos, correspondentes a edificações de uso coletivo ou de lazer, tais como salão de festas, áreas esportivas, quiosques, playgrounds ou outras estruturas comuns, cuja apresentação detalhada poderá ocorrer posteriormente pelos condôminos ou pela administração condominial, desde que precedida de aprovação municipal específica;

IV - Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), sempre que o empreendimento se enquadrar nas características, condições ou portes que, nos termos do Plano Diretor Municipal, demandem sua elaboração;

V - Memorial descritivo completo, informando as particularidades do empreendimento, incluindo a descrição das unidades autônomas, as áreas privativas, área comum e total, a fração ideal correspondente, dentre outros, bem como a descrição do imóvel;

VI - Perfis longitudinais e transversais de todas as vias de circulação local e praças, quando houver;

VII - Projeto executivo completo (drenagem, vias, energia, água,



cercamento), contendo:

- a) Projeto de pavimentação das vias de circulação;
- b) Projeto completo do sistema de alimentação e distribuição de água e respectiva rede de distribuição, indicando a fonte abastecedora e volume;
- c) Projeto completo do sistema de esgoto sanitário, indicando a forma de coleta, tratamento e o local do lançamento dos resíduos;
- d) Projeto completo da rede de escoamento das águas pluviais, indicando e detalhando o dimensionamento e o caimento de coletores, assim como o local de lançamento;
- e) Projeto completo da rede de energia elétrica, obedecendo as suas medidas, padrões e normas;
- f) Projeto de iluminação das áreas comuns;
- g) Projetos especiais, tais como obras de arte, muro de contenção, pontes, sendo vedada a utilização de pontes de madeira, dentre outros a serem definidos pelo poder público municipal, quando for o caso;
- h) Projeto de arborização urbana;

VIII - Anotação de Responsabilidade Técnica (ART, RRT ou TRT) dos responsáveis pela elaboração dos projetos, como levantamento topográfico, projeto urbanístico, projeto de infraestrutura e demais projetos necessários;

IX - Resposta à Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Meio Ambiente;

X - Resposta à Consulta Prévia da Secretaria Municipal de Planejamento;

XI - Parecer do Conselho Municipal do Plano Diretor;



XII - Comprovante emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA atestando a descaracterização de imóvel rural;

XIII - Laudo de Diretrizes Florestais emitido pelo Instituto de Defesa Agropecuária e Florestal - IDAF, quando for o caso;

XIV - Outorga da Agência Estadual de Recursos Hídricos (AGERH) nas hipóteses em que o terreno estiver situado fora do alcance das redes públicas de abastecimento de água potável;

XV - Minuta da Convenção de Condomínio contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo.

§ 1º Nos projetos complementares facultativos previstos na alínea “b” do Inciso III deste Artigo, embora não seja exigida a apresentação do projeto arquitetônico completo na fase inicial, o projeto geral do empreendimento deverá conter planta de localização dos espaços destinados à possível implantação futura desses equipamentos, demonstrando a intenção e a viabilidade técnica de sua construção.

§ 2º A implantação posterior das edificações referidas na alínea “b” do Inciso III deste Artigo dependerá de aprovação prévia do respectivo projeto arquitetônico junto aos órgãos competentes, observadas as normas edilícias, urbanísticas e ambientais aplicáveis.

Subseção II

Da Comissão de Análise de Projetos Técnicos de Condomínio Rural de Lotes

Art. 27. A análise dos projetos caberá à Comissão de Análise de Projetos Técnicos de Condomínio Rural de Lotes, instituída por esta Lei Complementar.



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

§ 1º A Comissão terá caráter permanente e será composta por 03 (três) membros, preferencialmente servidores efetivos municipais, ocupantes dos seguintes cargos:

I - Engenheiro Civil;

II - Engenheiro Ambiental; e

III - Engenheiro Eletricista.

§ 2º A Comissão será nomeada por ato do Prefeito e terá competência para analisar, avaliar e emitir parecer técnico sobre a conformidade dos projetos às normas urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

§ 3º A participação na Comissão não ensejará qualquer tipo de remuneração, vantagem ou gratificação.

§ 4º O Prefeito poderá, por decreto, estabelecer outras competências, atribuições e procedimentos complementares relacionados ao funcionamento da Comissão.

Subseção III

Da Análise do Projeto Técnico

Art. 28. Durante a análise do projeto, caso necessário, a Comissão de Análise de Projetos Técnicos de Condomínio Rural de Lotes notificará o interessado para a devida adequação, estabelecendo prazo razoável para resposta, compatível com a complexidade das diligências saneadoras necessárias.

Art. 29. Após a análise, a Comissão de Análise de Projetos Técnicos de Condomínio Rural de Lotes emitirá parecer técnico sobre a conformidade dos



projetos às normas urbanísticas, ambientais e de infraestrutura.

Art. 30. Os projetos que não atenderem aos requisitos mínimos exigidos nesta Lei Complementar e nas demais legislações correlatas serão arquivados.

Subseção IV

Da Aprovação do Projeto Técnico

Art. 31. Concluída a fase de análise, os autos serão encaminhados ao Chefe do Poder Executivo para decisão final, que, caso aprove o projeto, expedirá o decreto de aprovação.

CAPÍTULO IV

DO LICENCIAMENTO

Art. 32. Aprovado o projeto técnico, o interessado deverá requerer o licenciamento para a implantação das obras de infraestrutura e das áreas comuns do Condomínio Rural de Lotes.

§ 1º Caso o projeto não seja licenciado no prazo de 12 (doze) meses, a aprovação perderá sua validade, e o processo será arquivado após constatação pela fiscalização de obras de que nenhuma edificação foi iniciada no local.

§ 2º Os projetos poderão ser revalidados por mais 12 (doze) meses, mediante nova análise, conforme as disposições vigentes à época do pedido de revalidação, precedido do recolhimento dos tributos pertinentes.

Art. 33. O requerimento de licenciamento para a implantação das obras de infraestrutura e das áreas comuns do Condomínio Rural de Lotes deverá estar acompanhado dos seguintes documentos:

I - Cronograma de obras e plano de mitigação ambiental;



**PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES**
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

II - Termo de Compromisso de Implantação das Infraestruturas;

III - ARTs de execução e fiscalização;

IV - Lei definidora da Zona de Urbanização Específica (ZUE) da área em que se pretende implantar o Condomínio Rural de Lotes;

V - Decreto de Aprovação do projeto;

Art. 34. Estando o requerimento em conformidade, a Secretaria Municipal de Planejamento emitirá a licença para a execução das obras do Condomínio Rural, e a Secretaria Municipal de Meio Ambiente emitirá a Licença Prévia.

Parágrafo único. Presentes todos os requisitos previstos na legislação correlata, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente poderá emitir a Licença de Instalação em conjunto com a Licença Prévia.

Art. 35. A licença para construção será válida por 2 (dois) anos, findo os quais perderá sua validade, caso a construção não tenha sido iniciada.

Parágrafo único. Após a caducidade do licenciamento, caso haja interesse em iniciar as obras, deverá ser requerido e pago novo licenciamento, desde que o projeto aprovado ainda esteja válido.

CAPÍTULO V

DA EXECUÇÃO DAS OBRAS DE INFRAESTRUTURA E DAS ÁREAS COMUNS DO CONDOMÍNIO RURAL DE LOTES

Seção I

Disposições Gerais

Art. 36. Cumpridos todos os requisitos e condicionantes, e obtidas as



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

devidas licenças, o interessado poderá iniciar a execução das obras de infraestrutura e das áreas comuns do Condomínio Rural de Lotes.

Seção II

Da Fiscalização

Art. 37. A implantação dos Condomínios Rurais de Lotes será fiscalizada em todas as suas etapas, desde as especificações de ordem técnica até as fases de execução e entrega das obras de infraestrutura e das áreas comuns do Condomínio Rural de Lotes.

Parágrafo único. A fiscalização será realizada em conformidade com os procedimentos e regras previstos na legislação urbanística, edilícia, ambiental e demais normas específicas aplicáveis.

Art. 38. O empreendedor deverá manter uma cópia completa dos projetos aprovados e das licenças para início das obras no local do empreendimento, para efeito de fiscalização.

Art. 39. Constatando irregularidades na execução de projeto de Condomínio Rural de Lotes, o órgão responsável encaminhará ao Setor de Fiscalização competente as informações necessárias à notificação e ou embargo, conforme disposto na legislação específica.

Art. 40. A infração a qualquer dispositivo desta Lei Complementar poderá acarretar ao empreendedor as penalidades previstas na legislação de regência, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas em lei.

Seção III

Da Conclusão das Obras e da Certificação Final



Art. 41. Após a conclusão das obras de infraestrutura e das áreas comuns do Condomínio Rural de Lotes, o empreendedor deverá requerer a vistoria e certificação final, com o objetivo de verificar a execução das obras e o cumprimento das condicionantes.

Art. 42. O requerimento deverá estar acompanhado, no mínimo, dos seguintes documentos:

I - Relatório de execução das obras (com ART, RRT ou TRT de conclusão);

II - Relatórios e vistorias técnicas.

Art. 43. Executadas regularmente as obras e cumpridas as condicionantes, serão emitidos o Certificado de Conclusão do Condomínio Rural e a Licença Ambiental de Operação.

§ 1º Os documentos previstos nesse artigo consistem em confirmar a realização e a regularidade de todas as obras constantes do projeto aprovado, e têm por finalidade a declaração de habitabilidade do local do empreendimento e de seus equipamentos urbanos.

§ 2º Os documentos previstos neste artigo não serão emitidos pelos órgãos competentes enquanto não for integralmente observado o cumprimento do projeto aprovado e das cláusulas do Termo de Compromisso.

CAPÍTULO VI

DO REGISTRO NO RGI E DA INSTITUIÇÃO DO CONDOMÍNIO

Art. 44. No prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de expedição do decreto de aprovação do projeto, o proprietário deverá registrar o Condomínio Rural de Lotes no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.



PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Art. 45. A instituição do Condomínio Rural de Lotes é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual em cada unidade de lote no Cartório de Registro de Imóveis é de responsabilidade do respectivo adquirente.

Art. 46. Somente após a efetivação do registro do Condomínio Rural de Lotes no Cartório de Registro Geral de Imóveis, o empreendedor poderá iniciar a venda dos lotes, sendo vedada a comercialização de lotes caucionados antes da sua liberação nos termos estabelecidos no Plano Diretor Municipal.

CAPÍTULO VII

DA CONSTRUÇÃO INDIVIDUAL NOS LOTES

Art. 47. Os projetos individuais de construção das residências somente poderão ser apresentados para análise após a emissão do Alvará de Conclusão de Obras do Condomínio Rural de Lotes e da Licença de Operação.

§ 1º Somente depois da aprovação de cada projeto individual, a Prefeitura expedirá o respectivo Alvará de Construção para o lote correspondente.

§ 2º A análise e aprovação de cada projeto individual de construção das residências seguirão as legislações urbanísticas, edilícias e ambientais de regência.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES TRIBUTÁRIAS

Art. 48. Para efeitos tributários, cada lote do Condomínio Rural constituirá unidade autônoma, exclusiva e isolada, contribuindo, seu titular, diretamente, com as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.



**PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES**
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

Parágrafo único. São consideradas taxas públicas as que incidem sobre o serviço de coleta (remoção, tratamento e destinação) de lixo, iluminação pública, de limpeza pública, taxa de incêndio, taxa de água e esgoto, dentro outras.

Art. 49. A isenção prevista no Art. 108, VIII, da Lei Complementar nº 27, de 30 de dezembro de 2020, que institui o novo Código Tributário do Município de Alfredo Chaves e dá outras providências, será aplicada aos Condomínios Rurais de Lotes.

Art. 50. Para o exercício regular do poder de polícia do Município, na análise, fiscalização e aprovação dos projetos e construções mencionados nesta Lei Complementar, será cobrada a Taxa de Fiscalização de Obra Particular, conforme disposto no Código Tributário Municipal.

Art. 51. A Lei Complementar nº 27, de 30 de dezembro de 2020, que institui o novo Código Tributário do Município de Alfredo Chaves e dá outras providências, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 172 A Taxa de Licenciamento de Obra Particular fundamentada no poder de polícia do Município, concernente à tranquilidade e bem-estar da população, tem como Fato Gerador a fiscalização por ele exercida sobre a execução de obra particular, no que respeita à construção e reforma de prédio, à execução de loteamento de terreno e à implantação de condomínio, em observância às normas municipais relativas à disciplina do uso e ocupação do solo urbano e rural.

Art. 173 O Fato Gerador da taxa considera-se ocorrido com a construção e reforma de prédio, execução de loteamento de terreno e implantação de condomínio.

Art. 174 O sujeito passivo da taxa é a pessoa física ou jurídica,



**PREFEITURA DE
ALFREDO CHAVES**
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

proprietária, titular do domínio útil ou possuidora, a qualquer título, do imóvel, sujeita à fiscalização municipal em razão da construção e reforma de prédio, execução de loteamento de terreno ou implantação de condomínio.”

Art. 52. O ANEXO V da Lei Complementar nº 27, de 30 de dezembro de 2020, que institui o novo Código Tributário do Município de Alfredo Chaves e dá outras providências, passa a vigorar na forma do Anexo desta Lei Complementar.

CAPÍTULO IX

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 53. Na execução desta Lei Complementar, a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e a Secretaria Municipal de Planejamento aplicarão, no que couber, o Código Municipal de Meio Ambiente e o Código de Obras e Edificações do Município, de forma subsidiária.

Art. 54. Demais disposições desta Lei Complementar poderão ser regulamentadas por Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 55. Esta Lei entra em vigor após 90 (noventa) dias contados da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves, (ES), 19 de fevereiro de 2026.

HUGO LUIZ PICOLI MENEGHEL

Prefeito Municipal