



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO LEGISLATIVO N.º 003/2025

EMENTA: Dispõe sobre a implantação e regulamentação de chaceamento aberto ou fechado e do condomínio fechado, no Município de Alfredo Chaves.

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

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a implantação de chaceamento, aberto ou fechado, e do condomínio de lotes, obrigatoriamente fechado, do Município de Alfredo Chaves, na forma estabelecida nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais n.º 4.591 de 1964, n.º 6.766 de 1979, n.º 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei n.º 13.465 de 2017 e na Nota Técnica do INCRA n.º 02 de 2016 que substituiu a Normativa 17B nos seus itens 03, letras E1 e E2, item 04, letra D e dá outras providências.

Art. 2º Para efeitos desta Lei, a expressão chácara aberta ou fechada e condomínio de lotes refere-se ao parcelamento especial do solo urbano, na Zona de Urbanização Específica – ZUE, com destinação residencial, lazer, recreio rural, vilas rurais, pousadas ou empreendimentos similares de características rurais, turísticas ou ambientais.

§ 1º O chaceamento aberto é a gleba de terra, subdividida em

CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES 28/09/2025 10:51 - N.º 003/25



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, cujas ruas e áreas comuns são integradas ao patrimônio público.

§ 2º O chacreamento fechado na forma de condomínio, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente, obrigatoriamente fechado e organizada através de convenção de condomínio, cujas ruas e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, assim com todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e das áreas comuns.

§ 3º O condomínio fechado de lotes regulamentado no artigo 1.358- A, do Código Civil e na Lei n.º 4.591/64 (condomínio horizontal), é a gleba de terra, subdividida em frações da área total proporcional a área de cada lote, e instituída em unidades autônomas de propriedade exclusiva do adquirente e organizada através de frações ideais vinculadas a uma convenção de condomínio, tendo matrículas individuais, cujas ruas e toda infraestrutura são áreas comuns pertencentes e integrantes do condomínio, bem como o condomínio é responsável por todas as despesas com manutenção das ruas, da infraestrutura e de suas respectivas áreas comuns, inclusive coleta de resíduos sólidos, com construção de local adequado de depósito para coleta.

§ 4º As chácaras, abertas ou fechadas, terão área total mínima de 1.000 m² (mil metros quadrados) e frente mínima de 25 (vinte e cinco) metros.

§ 5º Os lotes, constantes do condomínio de lotes, terão área mínima de 360m² (trezentos e sessenta metros quadrados) e frente mínima de 12 (doze) metros.

Art. 3º A zona de urbanização específica (ZUE) será instituída por decreto municipal, a requerimento do empreendedor, em qualquer área de terras localizada fora do perímetro urbano do Município de Alfredo Chaves,



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras (aberto ou fechado) ou condomínio de lotes.

Parágrafo único. As áreas rurais de posse menores que 2,0 hectares poderão ser enquadradas nesta Lei a partir da criação da ZUE e através de processo de regularização urbana de interesse específico (reurb-e), de acordo com a Legislação Municipal em vigor.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Seção I

Do Chacreamento Aberto

Art. 4º Nos chacreamentos abertos são previstos o percentual de áreas verdes e áreas institucionais de uso comum, na forma do seguintes incisos:

I - 10% (dez por cento) do total da área chacreada a título de área verde de uso comum, podendo utilizar nesse porcentual até 50% das áreas de APP;

II - 5% (cinco por cento) do total da área chacreada a título de área institucional de uso comum transferida ao poder público municipal, podendo ser compensada pelo valor correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

III - os chacreamentos abertos serão implantados obedecendo aos requisitos desta Seção I e da Seção II, exceto nas exigências específicas para os chacreamentos fechados;

IV - para aprovação do chacreamento aberto serão devidos ao Município as taxas e emolumentos semelhantes aos existentes para aprovação de loteamentos comuns.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

Seção II

Do Condomínio Fechado de Chácaras e do Condomínio Fechado de Lotes

Art. 5º As relações entre os condôminos do Condomínio de chácaras e do condomínio de lotes regular-se-ão pelas disposições da Lei n.º 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código Civil Brasileiro: Lei Federal n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002 em seu Capítulo VI - Seção I "Do Condomínio Voluntário" art. 1.314 ao art. 1.322 e art. 1.358-A do Código Civil, específicos para o condomínio de lotes.

Art. 6º Para implantação dos referidos condomínios de chácaras ou de lotes deverão ser obedecidos os seguintes requisitos:

I - as ruas que comporão os Condomínios deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete metros) não podendo, em nenhuma hipótese, pertencer à malha viária do Município de Alfredo Chaves, nem tampouco prejudicar os moradores vizinhos ao condomínio, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos rurais, comerciais ou industriais, salvo se ressalvado as respectivas servidões de passagem;

II - o perímetro do condomínio deverá ser fechado, podendo-se utilizar para este fim as cercas vivas, muros, telas ou assemelhados;

III - destinação de 10% (dez por cento) de áreas verdes, podendo ser computadas até 50% de eventuais áreas de APPs, dentro ou fora do condomínio;

IV - 5% (cinco por cento) de área institucional, a ser doada ao município fora do condomínio, podendo ser compensada pelo valor



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

correspondente em obras de interesse público ou bens imóveis no perímetro urbano;

V - as vias internas serão asfaltadas, calçadas ou cascalhadas, conforme projeto a ser aprovado pelo município, podendo haver mais de um tipo de pavimentação no mesmo empreendimento;

VI - energia elétrica em todos os imóveis de acordo com normas da Concessionária de energia local;

VII - projeto de coleta e destinação final de esgoto, ou solução semelhante através de fossas sépticas. As fossas sépticas, quando aplicáveis ao projeto, deverão ser obrigatórias e individuais para cada chácara ou lote e aprovada pelo município e órgãos competentes;

VIII - solução de fornecimento de água potável a todos os condômino, através de poço artesiano ou outra alternativa viável aprovada pelo município e órgãos competentes;

IX - obras necessárias ao escoamento de águas pluviais;

X - compromisso de que as chácaras somente serão postas à venda, após aprovação do projeto junto a prefeitura e respectivo registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de responsabilização civil e criminal

XI - para aprovação de projetos de condomínio fechado ou condomínio de lotes, serão devidos ao município as taxas e emolumentos, além da caução imobiliária, conforme legislação já existente para aprovação de loteamentos urbanos.

XII - as taxas IPTU e ITBI serão cobradas em cada parcela do



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

Condomínio ou Chácara, em função do tamanho da área e localização e vão corresponder a 0,5% (meio por cento) do valor do imóvel. Podendo o Município criar tabela especial para delimitar os valores dos imóveis.

Art. 7º O responsável pela instituição do condomínio de chácaras/lotes fica obrigado a apresentar na Secretaria de Obras, uma cópia da Convenção de Condomínio, a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis, contendo:

I - instituição do condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis do Município;

II - constar da convenção de condomínio as atividades econômicas proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

III - inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir na proporção da fração de sua chácara ou lote, para a manutenção de todas as despesas do condomínio;

IV - fornecer a cada um dos adquirentes de forma individualizada e constando em destaque no recebimento no contrato, 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 chácara; e

VI - Manter os serviços de água, esgoto e de energia elétrica, de proteção e conservação da área verde e da preservação permanente nos termos da convenção do condomínio.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

Parágrafo único. Com o registro da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações legais e contratuais do chacreamento/loteamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara/lote.

CAPÍTULO II O PROJETO DE IMPLANTAÇÃO

Art. 8º O projeto de implantação do chacreamento (aberto ou fechado) e do condomínio de lotes, previsto nesta Lei, deverá obedecer aos seguintes requisitos:

- I - requerimento em duas vias;
- II - certidão vintenária da matrícula da gleba expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis da Comarca, expedida há no máximo 30 (trinta) dias;
- III - localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com a certidão de que referida área está fora do perímetro urbano municipal;
- IV - localização de cursos d'água, áreas de preservação permanente, áreas verdes, bosques, árvores frondosas isoladas, construções e demais elementos físicos naturais e artificiais existentes na gleba;
 - a) a subdivisão da área em chácaras, com respectivas dimensões;
 - b) sistemas de vias de circulação com a respectiva infraestrutura a ser utilizada, asfaltamento, calçamento ou cascalhamento a critério do empreendedor;



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

c) 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;

V - memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

VI - ART registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

VII - comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo, que serão calculados pela municipalidade tomando-se por base idênticos parâmetros aplicados ao parcelamento do solo urbano;

VIII - minuta da convenção de condomínio, no caso de condomínio de chácaras.

Art. 9º O projeto de implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria de Obras e Serviços Urbanos no prazo de até 60 (sessenta) dias úteis.

§1º Todo projeto que contrariar os dispositivos desta Lei será devolvido ao autor, para as devidas alterações, correções ou inclusão das omissões encontradas pela Secretaria Municipal de Obras.

§2º A partir da reapresentação do projeto será contado novo prazo para reanálise.

Art. 10. Caberá à Secretaria de Obras remeter à Secretaria de Meio Ambiente municipal para avaliação ambiental do empreendimento, respeitada a legislação estadual e federal.



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

CAPÍTULO III DAS PENALIDADES

Art. 11. As obras de implantação de chaceamento aberto ou fechado e do condomínio de lotes, executadas sem a aprovação da Prefeitura, serão consideradas clandestinas, o que ensejará o embargo imediato das mesmas, bem como envio de notícia ao Ministério Público para devidas providências cíveis e criminais.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO

Art. 12. Os proprietários de chaceamentos consolidados com construções preexistentes e/ou em construção, à data de publicação desta Lei, deverão apresentar toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Obras, em um prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, para a finalidade de adequação e regularização, hipótese na qual será a área considerada consolidada, independentemente da metragem, regulamentada e transformada por decreto, em ZUE (zona de urbanização específica) com a finalidade constante do artigo 2º desta Lei.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 13. Os parcelamentos do solo urbano para chaceamento (aberto ou fechado), bem como o condomínio de lotes aprovados com base nesta Lei deverão manter suas características originárias, ficando vedada a alteração do tipo de uso, assim como a subdivisão das chácaras ou lotes.

Art. 14. Após a transformação da área em ZUE (zona de urbanização específica), o empreendedor fará o registro do chaceamento no cartório de



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

registro de imóveis competente e este, no prazo de 30 (trinta) dias, comunicará ao INCRA a transformação da área rural para urbana visando a respectiva baixa do cadastro do ITR.

Art. 15. As demais disposições desta lei poderão ser regulamentadas por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Alfredo Chaves (ES), 19 de setembro de 2025.


NILTON CESAR BELMOK
Vereador



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

JUSTIFICATIVA

Nobre Edis,

É com grande satisfação que submetemos à apreciação e votação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar que dispõe sobre a implantação e regulamentação de chaceamento, aberto ou fechado, e do condomínio de lotes no Município de Alfredo Chaves.

A necessidade desta nova legislação surge da crescente demanda por formas de parcelamento do solo que atendam tanto ao lazer e recreio rural quanto a empreendimentos residenciais e turísticos, características marcantes de nosso Município. A ausência de uma regulamentação específica para chaceamentos e condomínios de lotes pode gerar informalidade, ocupação desordenada do solo, impactos ambientais não controlados e carência de infraestrutura básica, comprometendo o desenvolvimento sustentável e a qualidade de vida em Alfredo Chaves.

Este Projeto de Lei Complementar representa um avanço significativo, pois estabelece diretrizes claras e seguras para o desenvolvimento desses empreendimentos. Ele garante o planejamento e controle do uso e ocupação do solo, evitando a proliferação de núcleos irregulares e assegurando o crescimento organizado do Município, ao mesmo tempo em que oferece segurança jurídica e previsibilidade para empreendedores e adquirentes, minimizando riscos e conflitos. Além disso, a proposta exige a implantação de infraestrutura essencial, como vias de circulação, energia elétrica, saneamento e abastecimento de água, beneficiando diretamente os moradores e o entorno.

Ainda em seus pontos positivos, o projeto incorpora a destinação de áreas verdes e a observância de Áreas de Preservação Permanente (APPs), promovendo a sustentabilidade ambiental, e cria um ambiente regulado para o



CÂMARA MUNICIPAL DE ALFREDO CHAVES

Estado do Espírito Santo

Poder Legislativo

desenvolvimento de empreendimentos voltados ao turismo rural e ao lazer, alinhados com o potencial natural de Alfredo Chaves. A implementação desta lei, portanto, visa não apenas corrigir lacunas existentes, mas também impulsionar um desenvolvimento mais equilibrado e consciente em nossa municipalidade.

Por fim, é crucial ressaltar que a proposição desta matéria por Vereadores encontra sólido respaldo na legislação municipal. Conforme o art. 96, da Lei Orgânica do Município e o art. 95, do Regimento Interno desta Casa, a iniciativa de leis compete a qualquer Vereador, à Mesa da Câmara Municipal e ao Prefeito.

É fundamental destacar que a presente matéria, que trata do ordenamento do uso e parcelamento do solo, não se enquadra nas hipóteses de iniciativa exclusiva do Poder Executivo, conforme detalhado no § 1º, do art. 96, da Lei Orgânica. Além disso, a regulamentação de tais questões está intrinsecamente ligada à competência da Câmara Municipal que, com articulação e/ou com a sanção do Executivo, deve promover o adequado ordenamento territorial, conforme previsto no art. 56, inciso XXXIX, da Lei Orgânica.

Dessa forma, contamos com a colaboração dos nobres colegas para a apreciação e aprovação desta importante matéria, que trará benefícios duradouros para Alfredo Chaves e seus cidadãos.

Alfredo Chaves (ES), 19 de setembro de 2025.


NILTON CESAR BELMOK
Vereador