



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

**OF/PMVA/GP/ N° 578/2022**

**Em, 28 de dezembro de 2022.**

**EXCELENTÍSSIMA SRA. ALESSANDRA OLGA BORGES FASSARELLA**

**PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA-ES**

**NESTA**

Respeitosamente, cumprimentando-o, encaminhamos para apreciação desta Colenda Câmara o Projeto de Lei Complementar que “**DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO**”.

Elevamos protesto de estima e consideração, bem como nos colocamos à disposição para esclarecer eventuais dúvidas.

Atenciosamente;

***ELIESER RABELLO***

***Prefeito Municipal***



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

**PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 16 /2022.**

## **DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE VARGEM ALTA, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO;** faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

### **CAPÍTULO I**

#### **DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**Art. 1º** Esta Lei dispõe sobre a implantação de chacreamento, aberto ou fechado, e do condomínio de lotes, obrigatoriamente fechado, do Município de Vargem Alta, na forma estabelecida nesta Lei, e, no que couber, nas Leis Federais nº 4.591 de 1964, nº 6.766 de 1979, nº 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade), Lei nº 13.465 de 2017 e na Nota Técnica do INCRA nº 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 chacreamento aberto é a gleba de terra, subdividida em 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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, assim com todas as despesas com manutenção das ruas, da infra estrutura e das áreas comuns.

§3º O condomínio fechado de lotes regulamentado no artigo 1.358- A do CCB e na Lei 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 chácara abertas ou fechadas, terão área total mínima de 1.000 m<sup>2</sup> (mil metros quadrados) e frente mínima de 25 (vinte e cinco) metros.

§5º Os lotes constantes do condomínio de lotes, terão área mínima de 360m<sup>2</sup> (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, com finalidade de parcelamento do solo, destinada para fins específicos de chácaras (aberto ou fechado) ou condomínio de lotes.

## **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;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

**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 da seção II, exceto nas exigências específicas para os chacreamentos fechados;

**IV** - Para aprovação do chacreamento aberto será devido ao município as taxas e emolumentos semelhantes aos existentes para aprovação de loteamentos comuns.

## **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 nº 4.591/64, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, e pelo Código civil Brasileiro: Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 em seu Capítulo VI- Seção I “Do Condomínio Voluntário” art. 1.314 ao art. 1.323 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, 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;



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

**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 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



## **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

**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.

**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 chacara 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 chacara; 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;

**Parágrafo único.** Com o registro da convenção do condomínio no Cartório de Registro de Imóveis, o condomínio assumirá a responsabilidade por todas as obrigações



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

legais e contratuais do chaceamento/loteamento, respondendo cada condômino proporcionalmente à área de sua chácara/lote.

## **CAPÍTULO II**

### **O PROJETO DE IMPLANTAÇÃO**

**Art. 8º** O projeto de implantação do chaceamento (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;

**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;



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

**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.

## **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



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

toda a documentação exigida, junto à Secretaria Municipal de Obras, em um prazo máximo de 24 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 registro de imóveis competente e este, no prazo de 30 dias, comunicará ao INCRA a transformação da área rural para urbana visando a respectiva baixa do cadastro do ITR.

**Art. 15** 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.

Vargem Alta-ES, 28 de dezembro de 2022.

***ELIESER RABELLO***

***Prefeito Municipal***



# **PREFEITURA MUNICIPAL DE VARGEM ALTA**

*Estado do Espírito Santo*

## **MENSAGEM**

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA PRESIDENTE E EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.**

Encaminhamos à Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos ilustres Pares na Câmara Municipal, o apenso Projeto de Lei que **“DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO OU FECHADO E DO CONDOMÍNIO FECHADO”**

O envio do presente tem por objetivo a regulamentação de chácaras e loteamentos fora do perímetro urbano, denominados de Zona de Urbanização Específica (ZUE).

Este processo se faz necessário porque não há regulamentação específica para estes procedimentos e é preciso fazer uma atualização nas normas municipais a respeito desta matéria, para que os proprietários não fiquem irregulares.

Diante do exposto, Senhor Presidente, submetemos o presente Projeto de Lei à consideração de Vossa Excelência e nobres Edis, esperando que o mesmo venha a merecer uma acolhida favorável.

Reiteramos, na oportunidade, a Vossa Excelência e a seus Pares, os nossos protestos de estima e consideração.

Vargem Alta-ES, 28 de dezembro de 2022.

***ELIESER RABELLO***

***Prefeito Municipal***