



EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE
CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM/ES.

PROJETO DE LEI ORDINARIA Nº _____/2025.

***DISPÕE SOBRE A IMPLANTAÇÃO E
REGULAMENTAÇÃO DE CHACREAMENTO ABERTO
OU FECHADO E DE CONDOMÍNIO FECHADO NO
MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, E DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.***

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 Cachoeiro de Itapemirim, 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.

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



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

§ 3º O condomínio fechado, podendo ser constituído de chácaras e 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 chácara ou 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, exceto nos casos já consolidados, na forma do artigo 12 desta Lei.

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



§ 5º Os lotes constantes do condomínio de lotes, terão área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados) e frente mínima de 15 (quinze) metros, exceto nos casos já consolidados, na forma do artigo 12 desta Lei.

§ 6º Nos condomínios ou chacreamentos fechados não haverá incidência de imposto predial e territorial urbano sobre as áreas das ruas, das áreas comuns e das áreas privativas, cabendo, entretanto, ao condomínio arcar com todas as despesas na forma prevista no §3º deste artigo.

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 chácaras e lotes.

Parágrafo único: Caso se trate de empreendimento já consolidado que busque regularização, o requerimento poderá ser formulado pelo empreendedor, condomínio ou associação de moradores.

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 percentual até 50% das áreas de APP;

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



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, 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.

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) nas vias coletoras e arteriais, e 6,00m (seis metros) nas vias locais, todas acrescidas de 2,00m

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



(dois metros) de passeio de cada lado, 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, exceto nos casos já consolidados, na forma do artigo 12 desta Lei.

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, cascalhadas ou assemelhadas, podendo haver mais de um tipo de pavimentação no mesmo empreendimento;

VI - projeto completo da rede de energia elétrica, aprovado pelo órgão competente, obedecendo às suas medidas, padrões e normas;

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 pelos órgãos competentes;

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



VIII - solução de fornecimento de água potável a todos os condôminos, através de fornecimento pela concessionária 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 ou chacreamento fechado, 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 ou chacreamento fechado 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 - cláusula de quais atividades econômicas são proibidas a qualquer condômino dentro do condomínio;

III - o dever de se inserir cláusula no contrato de compra e venda em que os adquirentes se obrigam a contribuir conforme definido na própria convenção, para a manutenção de todas as despesas do condomínio;

IV - o dever de 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,

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



recomendadas quando da aprovação do projeto e previstas na legislação e cópia da minuta da convenção do condomínio;

V - o dever de constar no contrato de compra e venda, de forma especificada, todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o imóvel ou chácara; e

VI - a obrigação de 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 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;

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



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 ou lotes, com respectivas dimensões;

b) sistemas de vias de circulação com a respectiva infraestrutura a ser utilizada, asfaltamento, calçamento cascalhamento *ou assemelhados* 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 – Registro de Responsabilidade Técnica registrada no órgão competente, do autor dos projetos técnicos;

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 e lotes.

Art. 9º O projeto de implantação de chacreamento 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.

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



§ 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 chacreamento aberto ou fechado e do condomínio de chácaras e 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, exceto as já consolidadas, na forma do artigo 12 desta Lei.

CAPÍTULO IV DA REGULARIZAÇÃO

Art. 12 Os proprietários de chacreamentos ou condomínios 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 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

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”



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

Art. 14 Após a transformação da área em ZUE (zona de urbanização específica), o empreendedor fará o registro do chacreamento 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.

Sala das Sessões “Elias Moysés”, 27 de outubro de 2025.

DELANDI PEREIRA MACEDO

Vereador – PSDB

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara	Processo Legislativo	Transparência
www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/

Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350034003200300037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.





JUSTIFICATIVA

O presente Projeto de Lei tem por objetivo **estabelecer regras claras** para a implantação e regularização de chacreamentos abertos, fechados e condomínios de chácaras e lotes no município de Cachoeiro de Itapemirim, garantindo **ordem, segurança jurídica e responsabilidade ambiental** em um modelo de ocupação do solo que já é realidade crescente em nosso município.

Hoje existem diversos empreendimentos já consolidados **sem legislação específica**, gerando incerteza para moradores, empreendedores e para o próprio Município, que se vê impedido de fiscalizar e orientar com base em critérios objetivos. Portanto, esta lei vem para **colocar fim ao imprevisto**, podendo o poder público controlar, aprovar, regularizar e cobrar os requisitos urbanísticos, ambientais e estruturais necessários.

Além de proteger o interesse coletivo, a medida **valoriza os imóveis**, atrai investimentos e **fortalece a economia local**, sobretudo nos setores imobiliário, turístico e de serviços rurais integrados ao lazer. Ao mesmo tempo, a proposta impõe responsabilidade: os empreendimentos deverão arcar com a manutenção da infraestrutura interna, evitando que **custos privados sejam empurrados para o contribuinte**.

Outro ponto fundamental é a **regularização dos já existentes**, dentro de prazo determinado, garantindo que ninguém fique à margem da lei — quem agiu corretamente terá respaldo legal, e quem fez errado terá que se adequar.

Ou seja: **disciplina o que existe e estabelece critérios firmes para o futuro**.

Diante do exposto, não há espaço para omissão. A cidade cresce, e o poder público **precisa assumir o comando desse crescimento**. Este Parlamento não pode fechar os olhos para uma situação que há anos exige solução.

Por isso, contamos com o apoio dos nobres colegas para aprovação desta iniciativa,

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara	Processo Legislativo	Transparência
www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br	www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/
	Autenticar documento em https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade com o identificador 3200350034003200300037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.	
		



**Câmara
Municipal**
de Cachoeiro de Itapemirim

Pr DELANDI MACEDO
VEREADOR
Praça Jerônimo Monteiro, 70, centro
Cachoeiro de Itapemirim/ES
CEP: 29300-170
Contato: 28 3526-5632

e-mail: vereadordelandimacedo@cachoeirodeitapemirim.es.leg.br

que **moderniza a legislação**, protege o cidadão de bem e reforça o ordenamento territorial de Cachoeiro de Itapemirim.

Sala das Sessões “Elias Moysés”, 27 de outubro de 2025.

DELANDI PEREIRA MACEDO
Vereador – PSDB

“Feliz a Nação cujo Deus é o Senhor”

Portal da Câmara	Processo Legislativo	Transparência
www.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/	http://nopapercloud.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/	www.transparencia.cachoeirodeitapemirim.es.leg.br/

Autenticar documento em <https://cachoeiro.nopapercloud.com.br/autenticidade> com o identificador 3200350034003200300037003A005000, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.

