

Prefeitura Municipal de Divino de São Lourenço

Praça 10 de Agosto n. 10 Centro, CEP: 29-590-000
CNPJ: 27.174.127/ 0001-83- Divino de São Lourenço - ES
Tel.(28)-3551-1166-Fax-3551-1177

Divino de São Lourenço/ES, em 16 de março de 2026.

DO: PREFEITO MUNICIPAL DE DIVINO DE SÃO LOURENÇO/ES
Luciano Faria Queiroz

À: CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINO DE SÃO LOURENÇO/ES
Francisco Elídio Gomes – Presidente

Ilustríssimos Senhores Vereadores,

Encaminhamos para apreciação desta Casa Legislativa o Projeto de Lei Complementar nº 03/2026, que dispõe sobre a criação de **Chácaras de Recreio** por meio de condomínio de lotes, fora do perímetro urbano do Município de Divino de São Lourenço.

A presente iniciativa tem como finalidade **ordenar o uso do solo rural** em áreas destinadas exclusivamente a fins residenciais e de lazer, evitando a proliferação de empreendimentos irregulares e garantindo a preservação ambiental e a qualidade de vida da população.

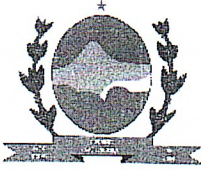
Entre os principais pontos da proposta, destacam-se:

- A substituição da nomenclatura de “chacreamento” por **Chácaras de Recreio**, conferindo maior precisão jurídica e urbanística.
- A elevação da norma para **Lei Complementar**, reforçando seu caráter de ordenamento territorial.
- A obrigatoriedade de implantação na forma de **condomínio fechado de lotes**, com área mínima de 1.000 m² por lote.
- A delimitação de que tais empreendimentos só poderão ocorrer **fora do perímetro urbano**, em áreas rurais previamente definidas pela Prefeitura.
- A manutenção dos requisitos técnicos e ambientais já previstos na Lei nº 1.069/2024, como infraestrutura básica, preservação de áreas de proteção permanente e regras de ocupação do solo.
- A previsão de penalidades rigorosas para empreendimentos irregulares ou clandestinos, incluindo multas, embargo e reversão da área à condição rural.
- Com esta medida, buscamos **conciliar o desenvolvimento ordenado com a preservação ambiental**, além de fomentar o turismo e o lazer de forma sustentável, em consonância com o Plano Diretor Municipal e a legislação federal aplicável.

Diante da relevância da matéria para o futuro do Município, solicitamos o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei Complementar, certos de que contribuirá para o crescimento equilibrado e responsável de Divino de São Lourenço.

Sem mais, renovamos os protestos de elevada estima e de distinta consideração.


Luciano Faria Queiroz
Prefeito Municipal



Prefeitura Municipal de Divino de São Lourenço

*Praça 10 de Agosto n. 10 Centro, CEP: 29-590-000
CNPJ: 27.174.127/ 0001-83- Divino de São Lourenço - ES
Tel.(28)-3551-1166-Fax-3551-1177*

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2026

EMENTA: DISPÕE SOBRE O PARCELAMENTO DO SOLO RURAL PARA FINS URBANOS SOB A MODALIDADE DE CONDOMÍNIO DE LOTES (CHÁCARAS DE RECREIO) NO MUNICÍPIO DE DIVINO DE SÃO LOURENÇO/ES, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Divino de São Lourenço, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º. Esta Lei Complementar estabelece as normas para criação de Chácaras de Recreio, implantadas sob o regime de condomínio de lotes, situadas exclusivamente fora do perímetro urbano, em consonância com o Plano Diretor Municipal.

Art. 2º. Para os fins desta Lei, considera-se Chácara de Recreio o fracionamento de área rural destinado ao lazer ou residência, sendo vedada qualquer atividade de exploração produtiva (agrícola, pecuária ou industrial).

Parágrafo único. Excepcionalmente, será permitida a exploração comercial voltada ao turismo e gastronomia (hotéis, pousadas e restaurantes), desde que compatível com o projeto e licenciada pelos órgãos competentes.

CAPÍTULO II DO PROCEDIMENTO DE APROVAÇÃO

Art. 3º. A aprovação do empreendimento seguirá o seguinte rito:

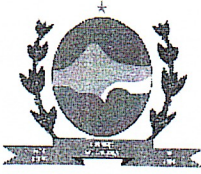
- I - Protocolo do projeto junto à Secretaria de Obras;
- II - Emissão de pareceres técnicos e favoráveis do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano e Rural (CONDUR) e do Conselho do Plano Diretor Municipal (CPDM);
- III - Descaracterização da área rural perante o INCRA;
- IV - Expedição de Decreto Municipal de anuência.

§1º. Eventual parecer de inviabilidade técnica deverá ser motivado, detalhando as irregularidades ou requisitos não atendidos.

§2º. O indeferimento do projeto acarretará o arquivamento imediato do processo.

CAPÍTULO III DO ZONEAMENTO E REGISTRO

Art. 4º. A área objeto do projeto passará a integrar a Zona de Urbanização Específica para Chacreamento (ZUEC) somente após a publicação do Decreto Executivo.



Prefeitura Municipal de Divino de São Lourenço

*Praça 10 de Agosto n. 10 Centro, CEP: 29-590-000
CNPJ: 27.174.127/0001-83- Divino de São Lourenço - ES
Tel.(28)-3551-1166-Fax-3551-1177*

Art. 5º. Publicado o Decreto, o empreendedor terá o prazo de 12 (doze) meses para concluir a alteração de uso do solo junto ao INCRA, sob pena de caducidade da aprovação e arquivamento do processo.

Art. 6º. No prazo de 30 (trinta) dias após a anuência do INCRA, o projeto deverá ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis (CRI), apresentando-se cópia do registro ao Município imediatamente.

Parágrafo único. O descumprimento deste prazo implica na reversão automática da área ao zoneamento anterior (rural).

CAPÍTULO IV DA COMERCIALIZAÇÃO E OBRAS

Art. 7º. A alienação (venda) das frações ideais/lotês só poderá ocorrer após o registro do condomínio no CRI.

Art. 8º. É proibida a construção por parte dos adquirentes antes da conclusão integral das obras de infraestrutura de responsabilidade do empreendedor.

Art. 9º. A escritura pública definitiva de cada lote só será outorgada após o Termo de Verificação e Recebimento de Obras expedido pela Prefeitura.

CAPÍTULO V DAS OBRIGAÇÕES E CONVENÇÃO

Art. 10. O empreendedor é obrigado a instituir a Convenção de Condomínio, que deverá ser previamente aprovada pela Prefeitura, contendo obrigatoriamente:

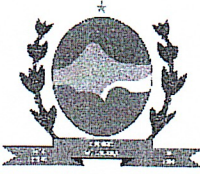
- I - A proibição de atividades econômicas não previstas nesta Lei;
- II - A responsabilidade proporcional dos condôminos pelas despesas de manutenção;
- III - A descrição de todas as servidões (visíveis ou não);
- IV - A obrigação de manter serviços essenciais até a constituição definitiva da administração do condomínio.

Art. 11. O condomínio deverá manter uma Associação de Moradores ou entidade gestora responsável pela segurança, coleta de resíduos e preservação das áreas comuns.

CAPÍTULO VI REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS

Art. 12. Os condomínios de lotês deverão observar:

- I - Área mínima de 1.000 m² por lote;
- II - Edificações unifamiliares de, no máximo, 01 (um) pavimento;
- III - Taxa de ocupação máxima de 50% da área do lote;
- IV - Vedação absoluta de implantação dentro do perímetro urbano.



Prefeitura Municipal de Divino de São Lourenço

Praça 10 de Agosto n. 10 Centro, CEP: 29-590-000
CNPJ: 27.174.127/ 0001-83- Divino de São Lourenço - ES
Tel.(28)-3551-1166-Fax-3551-1177

Art. 13. Aplicam-se supletivamente as normas de preservação ambiental e os requisitos urbanísticos estabelecidos na Lei Municipal nº 1.069/2024.

CAPÍTULO VII PENALIDADES E REGULARIZAÇÃO

Art. 14. A execução de parcelamento ou vendas sem aprovação prévia ensejará:

- I - Notificação e embargo imediato das obras;
- II - Multas progressivas conforme regulamentação;
- III - Reversão da área à condição rural, sem direito a indenização.

Art. 15. Em caso de embargo, o empreendedor terá 15 (quinze) dias úteis para protocolar o pedido de regularização, sem prejuízo das sanções pecuniárias.

CAPÍTULO VIII DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 16. É vedado o desmembramento posterior dos lotes aprovados ou a alteração da finalidade do condomínio.

Art. 17. A análise do projeto poderá ser submetida a Audiência Pública, cujos custos serão de inteira responsabilidade do empreendedor interessado.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário da Lei nº 1.069/2024.

Divino de São Lourenço-ES, em 16 de março de 2026.


Luciano Faria Queiroz
Prefeito Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINO DE SÃO LOURENÇO
Estado do Espírito Santo

P A R E C E R

COMISSÃO DE ECONOMIA, FINANÇAS, FISCALIZAÇÃO E TOMADA DE CONTAS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2026

Senhor Presidente,

Relato que em análise ao Projeto de Lei Complementar nº 03/2026 do Executivo Municipal, remetido a esta comissão, constatei que o mesmo está de acordo com as normas legais, pelo que sou de parecer favorável à sua aprovação.

Salas das Sessões, em 18 de março de 2026.


Emerson Rodrigues Lessa
Relator

DECISÃO DA COMISSÃO

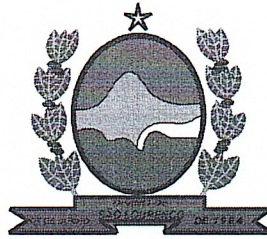
Esta comissão em análise ao Projeto de Lei em epígrafe, após discutido entre os seus membros, é pela AROVAÇÃO do parecer do Sr. Relator.

Salas das Sessões, em 18 de março de 2026.


Oséas Rodrigues dos Santos
Presidente


Emerson Rodrigues Lessa
Secretário

Ronaldo Neves dos Santos
Membro



CÂMARA MUNICIPAL DE DIVINO DE SÃO LOURENÇO
Estado do Espírito Santo

P A R E C E R

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03/2026

Senhor Presidente,

Relato que em análise ao projeto de Lei em epígrafe, constatei ser o mesmo constitucional, pelo que sou de parecer favorável à sua tramitação.

Salas das Sessões, em 18 de março de 2026.

Jucelio Lopes Estevão
Relator

DECISÃO DA COMISSÃO

Esta comissão em análise ao Projeto de Lei Complementar nº 03/2026, após discutido entre os seus membros, é pela APROVAÇÃO do parecer do Sr. Relator, a unanimidade.

Salas das Sessões, em 18 de março de 2026.

Valtair Amaral Rezende
Presidente

Marciano Emídio da Silva
Secretário

Jucelio Lopes Estevão
Membro

