



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

LEI COMPLEMENTAR Nº 62/2025

“DISPÕE SOBRE O CHACREAMENTO EM ZONA DE URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA (ZUE) NO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO**, 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 dispõe sobre o chacreamento em Zona de Urbanização Específica (ZUEC) no Município de São José do Calçado e dá outras providências.

Art. 2º. Para efeitos desta Lei, a expressão chacreamento refere-se ao fracionamento especial do solo urbano, em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC -, com destinação residencial, comercial ou de lazer.

Art. 3º. A implantação de chacreamento no Município de São José do Calçado será feita de forma fechada, implantada na modalidade de condomínio de lotes, é a gleba de terra, subdividida em unidades autônomas de propriedade exclusiva dos futuros adquirentes, fechado e organizado através de convecção de condomínio, cujas vias e áreas comuns são partes integrantes do condomínio, nos termos das Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 (naquelas normas pertinentes ao condomínio de lotes) e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

§ 1º. Os lotes integrantes do chacreamento, em quaisquer de suas modalidades, terão área mínima de 500 m² (quinhentos metros quadrados).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

§ 2º. O chaceamento estabelecido no *caput* deste artigo somente poderá ser implementado naquelas áreas consideradas pela Prefeitura Municipal de São José do Calçado como sendo uma Zona de Urbanização Específica para Chaceamento – ZUEC -, nos termos do artigo 27 desta Lei, vedada, em qualquer hipótese, sua implementação na zona rural.

CAPÍTULO II
DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 4º. O regime que regulará o fracionamento de áreas com destinação à implantação de chaceamento, tanto em suas relações internas como em suas relações com o Município, é o estabelecido nesta Lei e, no que couber, na Lei Municipal nº 1.508/2008 e nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

Parágrafo único. Nos chaceamentos fechados (condomínio de lotes), as áreas de uso comum, como as vias, calçadas, espaços livres de uso comum serão de propriedade comum a todos os condôminos.

Art. 5º. O ônus da implantação e execução dos projetos urbanístico e ambiental de fracionamento especial do solo urbano para fins de chaceamento, bem como a constituição do condomínio de lotes é de total responsabilidade do empreendedor.

Art. 6º. Os chaceamentos serão aprovados por decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º. Não será permitido o chaceamento:

- I – em terrenos baixos e alagadiços sujeitos a inundações;
- II – em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública;
- III – em terrenos com declividade igual ou superior a 50% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

- IV – em terrenos julgados impróprios para edificação ou inconvenientes para habitação;
- V – em áreas que ofereçam riscos geológicos, ou que provoquem danos ambientais, assoreamentos e voçorocas;
- VI – em áreas de preservação permanentes e áreas de reservas legais registradas;
- VII – em áreas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção;

Art. 8º. Os chacreamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos urbanísticos;

- I – as ruas ou vias de acesso deverão possuir, pelo menos, 7 m (sete metros) de faixa de rolamento, podendo ser reservado 1 m (um metro) de cada lado da via para a construção de calçadas;
- II – reservar uma faixa de 3 m (três metros) *non aedificandi* de cada lateral das faixas de domínio público, no caso de vias locais, e respeitando a legislação específica no caso de rodovias estaduais;
- III – as saídas individuais de cada lote não poderão ter acesso direto às rodovias, devendo, neste caso, a circulação ocorrer através de vias locais;
- IV – demarcação dos logradouros, quadras e lotes;
- V – contenção de encostas, se necessário, instalada mediante projeto específico sob responsabilidade técnica de profissional habilitado;
- VI – obras de escoamento de águas pluviais compreendendo as galerias, bocas de lobo, curvas de nível, poços de visita e respectivos acessórios, além de outros que se fizerem necessários, de forma a garantir a preservação do solo e do ambiente;
- VII – garantir acesso a água potável através da instalação de poços artesianos, além de caixas d'água e redes de distribuição suficientes para atender a cada lote;
- VIII – estruturas coletoras de esgoto mediante dispositivos previstos nas Normas Brasileiras de Regulação, conforme projeto aprovado pelo Município;
- IX – implantação de rede de energia elétrica pública e domiciliar, conforme projeto aprovado pela EDP Espírito Santo, ou projeto energético sustentável em conformidade com a NBR;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES

Administração 2025/2028

X – a coleta de lixo domiciliar será de exclusiva responsabilidade dos moradores, que a encaminhará para os pontos de coleta apropriados de fácil acesso à rede pública coletora de lixo.

Art. 9º. As ruas ou vias de circulação de qualquer chacreamento deverão articular-se com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, harmonizar-se com a topografia local e atender às demais disposições desta Lei e as estabelecidas em legislação própria.

Art. 10. As edificações em cada lote integrante do chacreamento deverão seguir, ao menos, às seguintes diretrizes:

I – taxa de ocupação máxima de 80% (oitenta por cento);

II – afastamentos mínimos, em relação à construção, sendo recuo frontal de 3,00m (três metros), medidos a partir do alinhamento do imóvel, nos termos do art. 1.303, da Lei Federal nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro);

CAPÍTULO III DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

SEÇÃO I DOS CHACREAMENTOS FECHADOS

Art. 11. Os chacreamentos fechados serão implantados como condomínio de lotes, devendo seguir as disposições contidas nas Leis Federais nº 4.591/64, nº 6.766/79 (naquelas normas pertinentes ao condomínio de lotes) e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).

Art. 12. As relações entre os condôminos dos chacreamentos fechados regular-se-ão pelas disposições previstas nas Leis Federais nº 4.591/64 e nº 10.406/02 (Código Civil brasileiro).



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

Parágrafo Único. Quando se tratar de lotes com área mínima para registro no cartório de registro de imóveis e ou os adquirentes de lotes que não atinjam área mínima de registro e que façam a compra conjunta de dois ou mais lotes, a Constituição de Condomínio de Lotes poderá ser substituída por Escrituras Públicas de compra e venda com registro imobiliário.

Art. 13. Para implantação dos chacreamentos fechados, deverão ser obedecidos aos seguintes requisitos:

I – as vias de acesso que comporão os chacreamentos fechados deverão ser de uso estritamente local, com faixa de rolamento mínima de 7,00m (sete metros), dos quais poderá ser reservado 1 m (um metro) de cada lado para a construção de calçadas, sendo certo que, em nenhuma hipótese, tais vias pertencerão à malha viária do Município, nem poderão tampouco prejudicar os moradores vizinhos aos condomínios, de modo a impedir a passagem para acesso às suas propriedades, às suas moradias ou aos seus estabelecimentos comerciais e industriais;

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

Art. 14. A implantação do chacreamento fechado não poderá interromper o sistema viário existente ou inviabilizar a implantação de vias planejadas, constantes do Mapa do Sistema Viário bem como impedir o acesso público a bens de domínio da União, Estado ou Município.

Art. 15. O chacreamento fechado deverá, obrigatoriamente, garantir a concessão de servidão para passagem de águas pluviais por parte de todo o condomínio.

Art. 16. O responsável pelo chacreamento fechado fica obrigado a apresentar perante a Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos e a Secretaria Municipal de Agricultura e Meio Ambiente uma cópia da Convenção de Condomínio registrada no Ofício de Registro de Imóveis competente, contendo:



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

I – especificação de todas as servidões aparentes ou não que incidam sobre o condomínio;

II – dispositivo sobre controle da qualidade da água para o consumo humano, com análise laboratorial semestral, conforme Portaria nº 2.914/2011, do Ministério da Saúde.

CAPÍTULO IV
DO PROJETO DE CHACREAMENTO

Art. 17. O projeto de implantação de chacreamento deverá obedecer às diretrizes previstas nesta Lei, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I – requerimento, em duas vias, para o chacreamento;

II – certidão negativa de débitos municipal, estadual e federal;

III - certidão atualizada de inteiro teor da matrícula imobiliária, expedida pelo Ofício do Registro de Imóveis da Comarca;

IV – localização da gleba com amarração através de coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel rural georreferenciada ao sistema geodésico brasileiro, com indicação da proximidade entre o perímetro do chacreamento e a área de expansão urbana mais próxima;

V - levantamento planialtimétrico, em 2 (duas) vias, sendo uma impressa e a outra em arquivo DWG, contendo:

a) as divisas da gleba a ser chacreada, com demarcação do perímetro, indicação de todos os confrontantes, ângulos, cotas, referência de norte (RN), contendo descrição constante no documento de propriedade;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

- b) curvas de nível de metro;
- c) 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.

VI - projeto urbanístico conforme diretrizes, em 3 (três) vias, devidamente assinadas pelo profissional responsável, na escala de 1:1000 e uma cópia digital em CD com arquivos do tipo "PDF" (memorial e cronogramas) e "DWG" (desenhos), rotulado, identificado e com a informação da versão dos arquivos, contendo ainda:

- a) a subdivisão das quadras em lotes, com as respectivas dimensões, numeração, cotas lineares e de nível e ângulos;
- b) sistema de vias de circulação com a respectiva hierarquia em conformidade com o sistema viário;
- 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;
- d) os detalhes dos ângulos, perfis e outros necessários à implantação do projeto.

VII – memorial descritivo e cronograma de execução das obras;

VIII – ART/TRT registrada no órgão competente, da responsabilidade técnica do autor do projeto;

IX – comprovante de pagamento de taxas e emolumentos sobre o parcelamento do solo para fins de chacreamento, que serão calculados pela Fazenda Municipal no importe de 0,01 UFMSJC (Unidade Fiscal do Município de São José do Calçado) por metro quadrado da gleba a ser chacreada;

X – projeto de abastecimento de água e respectiva ART;

XI – projeto de coleta e destinação final de esgoto e respectiva ART;



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

XII – minuta da convenção de condomínio, contendo:

- a) a projeção do sistema de vias de circulação articuladas com as vias adjacentes oficiais, existentes ou projetadas, e harmonizadas com a topografia local, em conformidade com as normas de sistema viário;
- b) as dimensões mínimas dos lotes e das quadras;
- c) o tipo de pavimentação a ser usado nas vias;
- d) a localização e identificação da rede de abastecimento de água;
- e) a localização da estação de tratamento de esgoto ou da localização das fossas;
- f) as faixas de proteção das águas correntes, cursos d'água, e dormentes dos mananciais;
- g) as faixas de domínio público de proteção de estradas, rodovias e linhas de transmissões de energia;

Parágrafo único. Todos os documentos, relatórios, desenhos e plantas deverão ser assinados pelo proprietário ou representante legal e por profissional legalmente habilitado para os projetos, com as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica – ARTs.

Art. 18. O projeto de implantação de chaceamento será analisado pela Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias.

§ 1º. O parecer técnico acerca da viabilidade do empreendimento deverá ser fundamentado e especificar, item a item, os aspectos exigidos nesta Lei.

§ 2º. Verificada alguma desconformidade, o projeto será devolvido ao autor, para as devidas alterações e correções.

CAPÍTULO V
DA TRANSFORMAÇÃO DA ÁREA E DA CARACTERIZAÇÃO EM ZONA DE
URBANIZAÇÃO ESPECÍFICA



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

Art. 19. Aprovado o projeto de chacreamento, o Poder Executivo baixará, no prazo de 30 (trinta) dias, o Decreto Municipal transformando a área correspondente em Zona Urbana Específica para Chacreamento – ZEUC.

§ 1º. No prazo de 10 (dez) dias após a publicação do Decreto previsto no *caput* deste artigo, deverá o interessado protocolar o pedido de descaracterização da destinação rural do imóvel junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente.

§ 2º. A transformação é reversível, nos termos desta Lei.

Art. 20. No prazo de 60 (sessenta) dias após a descaracterização da destinação do imóvel, deverá o projeto de chacreamento ser protocolado no Ofício do Registro de Imóveis competente, sob pena de caducidade da aprovação do projeto e imediata reversão da área à condição anterior à declaração de Zona Urbana Específica.

§ 1º. O proprietário deverá comprovar à municipalidade, em até 15 (quinze) dias, o referido protocolo do projeto do chacreamento na serventia imobiliária competente.

§ 2º. O proprietário deverá comprovar à municipalidade, ainda, a regularidade registral do empreendimento, o que deverá ser feito em até 15 (quinze) dias após o registro do chacreamento, através de certidão de inteiro teor da matrícula do imóvel em que o registro do empreendimento fora praticado.

CAPÍTULO VI
DO ALVARÁ DE LICENÇA PARA EXECUÇÃO DE OBRAS

Art. 21. Para emissão do alvará de licença para execução das obras, o empreendedor deverá apresentar ao Município as garantias previstas na legislação de regência, especialmente na Lei Municipal nº 759, de 28 de abril de 1992.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

Art. 22. O empreendedor firmará, ainda, Termos de Obrigações de Empreendedor, por meio do qual se obrigará a executar o projeto aprovado sem qualquer alteração, obrigando-se, ainda, a executar às próprias custas, no prazo fixado pela Prefeitura Municipal de São José do Calçado, todas as obras de infraestrutura.

Art. 23. O alvará de execução somente será expedido após a comprovação do registro do projeto de chacreamento junto ao Ofício do Registro de Imóveis competente e desde que sejam efetivadas as garantias e assinado o Termo de Obrigações de Empreendedor previsto no artigo 23 desta Lei.

CAPÍTULO VII
DAS PENALIDADES

Art. 24. O projeto de chacreamento não executado no prazo previsto na Lei Federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, importará na reversão da área transformada em Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – em gleba rural, caducando todas as autorizações e alvarás expedidos.

Art. 25. As obras de implantação dos chacreamentos executados sem a aprovação da Prefeitura Municipal de São José do Calçado serão considerados clandestinos, o que ensejará o embargo imediato das mesmas.

Art. 26. Em caso de chacreamentos clandestinos, sem prejuízo da interdição total do empreendimento, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I – multa no valor de 50 (cinquenta) UFMSJ;

II – multa diária no valor de 5 (cinco) UFMSJC, em caso de descumprimento da interdição.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 27. Os chacreamentos clandestinos somente poderão retornar suas obras após a quitação das multas e da regularização das licenças junto à Prefeitura Municipal de São José do Calçado.

Art. 28. No caso das obras de implantação de chacreamentos que não cumprirem todas as exigências desta Lei, bem como as obrigações assumidas pelo projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São José do Calçado serão considerados irregulares, o que ensejará em notificação de seu proprietário para a imediata paralisação das obras.

Art. 29. Em caso de chacreamentos irregulares, sem prejuízo da interdição total do empreendimento, inclusive as respectivas vendas dos lotes, o empreendedor será multado, na seguinte forma:

I – multa no valor de 40 (quarenta) UFMSJC;

II – multa diária no valor de 5 (cinco) UFMSJC, em caso de descumprimento da interdição.

Parágrafo único. A regularização do empreendimento não exime o empreendedor da obrigação de quitar as multas.

Art. 30. Os chacreamentos irregulares somente poderão retornar suas obras após a quitação das multas, a adequação aos termos desta Lei e aos compromissos assumidos através do projeto aprovado pela Prefeitura Municipal de São José do Calçado.

Art. 31. A não conclusão da totalidade das obras de implantação dos chacreamentos dentro do prazo de validade fixado no alvará de execução sujeita o empreendedor ao pagamento de multa no valor de 40 (quarenta) UFMSJC por mês, até que as obras sejam concluídas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES

Administração 2025/2028

Art. 32. Os valores das penalidades pecuniárias instituídas por esta Lei sujeitar-se-ão a correções, na forma prevista pela legislação municipal.

Art. 33. A multa não paga dentro do prazo legal importará em inscrição em dívida ativa.

Art. 34. Os projetos cuja aprovação tenha caducado, bem como aqueles para os quais tiver havido reversão da área à condição de zoneamento anterior, não poderão ser objeto de novo pedido de aprovação pelo prazo de 4 (quatro) anos.

Art. 35. Os proprietários ou empreendedores de projetos não executados ou cancelados ficarão impedidos de pleitear novo chacreamento, ainda que sobre outra área, por um prazo de 5 (cinco) anos.

Art. 36. Constatado a qualquer tempo que as certidões apresentadas como atuais não correspondiam aos registros e averbações cartorárias do tempo da sua apresentação, além das consequências penais cabíveis, serão consideradas insubsistentes as diretrizes expedidas anteriormente, a decretação de zona de urbanização específica para chacreamento e as aprovações subsequentes.

Parágrafo único. Verificada a hipótese deste artigo, o projeto será cancelado e as obras imediatamente embargadas pela Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos, respondendo o empreendedor, com seus bens pessoais, pela indenização em dobro dos valores pagos pelos adquirentes, sem prejuízo da multa prevista nesta Lei.

CAPÍTULO VIII

DA ALIENAÇÃO DOS LOTES INTEGRANTES DE CHACREAMENTOS

Art. 37. A alienação dos lotes integrantes de chacreamentos somente poderão ocorrer após o registro do respectivo projeto no Ofício do Registro de Imóveis competente, devendo o empreendedor observar as disposições pertinentes na Lei Federal nº 4.591/64.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES

Administração 2025/2028

Art. 38. O contrato particular de compra e venda, tampouco a escritura de compra e venda registrada, autorizam o adquirente a construção nos lotes antes do término das obras impostas ao empreendedor e consequente emissão de “Habite-se” ou documento equivalente pela Prefeitura Municipal de São José do Calçado certificando a conclusão do empreendimento.

CAPÍTULO IX

DA REGULARIZAÇÃO DOS CHACREAMENTOS IRREGULARES

Art. 39. Todos os fracionamentos do solo para fins de chacreamento, implementados na zona rural do município de São José do Calçado, preexistentes a esta Lei, terão o prazo de 12 (doze) meses, contados da sua publicação, para promover a regularização junto à Prefeitura Municipal, apresentando, para tanto, toda a documentação que lhe for exigida sob pena de serem tais empreendimentos considerados clandestinos.

Parágrafo único. A regularização dos empreendimentos imobiliários irregularmente estabelecidos na zona rural, bem como as edificações nele existentes, será feita atendendo-se às exigências da legislação aplicável.

CAPÍTULO X

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 40. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a instituir como Zona de Urbanização Específica para Chacreamento – ZUEC – as áreas que compreendem os fracionamentos do solo implantados em zona rural do município de São José do Calçado cujas coordenadas dos vértices definidores dos limites da gleba rural tenham sido formalmente protocolizadas na Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos.

Parágrafo único. Decorrido o prazo de 5 (cinco) anos, sem manifestação do empreendedor ou do proprietário na regularização da área chacreada, a mesma será considerada, para todos os efeitos legais, como zonal rural, sujeitos os empreendedores às sanções civis e penais estabelecidas na legislação vigente.

Art. 41. A Secretaria Municipal de Transportes, Obras e Serviços Urbanos resolverá questões técnicas omissas nesta lei, com a aplicação subsidiária da legislação pertinente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO JOSÉ DO CALÇADO - ES
Administração 2025/2028

Art. 42. O Poder Executivo Municipal poderá regulamentar esta Lei através de ato administrativo, no que julgar necessário à ideal execução e cumprimento das regras dispostas na presente Lei.

Art. 43. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando as demais disposições em contrário, especialmente a Lei Complementar n. 030/2023.

REGISTRE-SE,

PUBLIQUE-SE,

CUMPRA-SE.

Gabinete do Prefeito Municipal de São José do Calçado, Estado do Espírito Santo, aos dezesseis (16) dias do mês de outubro (10) do ano de dois mil e vinte e cinco (2025).

ANTONIO COIMBRA DE ALMEIDA
PREFEITO MUNICIPAL

Publicação Oficial
Publicado em 16/10/25
Chefe de Gabinete
Decreto nº 8.050/25