



## **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

### **LEI COMPLEMENTAR Nº 125/2026**

**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/lotes 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 lotes deverão observar:

- I - Área mínima de 1.000 m<sup>2</sup> 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 19 de março de 2026.

**Luciano Faria Queiroz**  
**Prefeito Municipal**

*Publicado no saguão da Prefeitura Municipal aos dezenove dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e seis (19/03/2026).*

*André Chambella Silva Lopes*  
*Procurador Municipal*