



*Câmara Municipal de Castelo*  
Espírito Santo



**PROJETO DE LEI Nº 09/2016**

Autoriza e regulamenta a instituição de condomínios horizontais de lotes no Município de Castelo e dá outras providências.

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CASTELO**, Estado do Espírito Santo: Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte

**LEI:**

**Art. 1º** Esta Lei autorizada e regulamenta a instituição de condomínios horizontais de lotes no perímetro urbano do Município de Castelo, Estado do Espírito Santo, com finalidade residencial, em conformidade com a legislação em vigor, especialmente o Plano Diretor Municipal.

**§1º** Considera-se condomínio horizontal de lotes o modelo de parcelamento do solo formado de áreas fechadas por muro ou cercas com acesso único controlado, constituído por unidades autônomas, na forma de lotes que constituem uma fração real da área total do empreendimento, e fração ideal sobre as áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso, recreação e outros equipamentos comuns a todos os condôminos.

**§2º** As unidades autônomas de lotes de terrenos estão dispensados de edificação prévia, mas que poderão receber edificação residencial, desde que obedeça aos parâmetros previstos nas leis federais, estaduais, municipais, no Plano Diretor do Município de Castelo e a convenção de condomínio.

**§3º** Os condomínios de que trata esta Lei somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos nunca inferiores a 20.000,00 m<sup>2</sup> (vinte mil metros quadrados) e desde que não violem o que dispõe o artigo 207 do Plano Diretor Municipal.

**§4º** O incorporador poderá destinar até 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) da área comum para implantação de um centro comercial que atenda às necessidades primárias dos condôminos.



*Câmara Municipal de Castelo*  
Espírito Santo

**Art. 2º** As obras previstas no artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/64, por força do artigo 3º do Decreto-Lei Federal nº 271/67, são as obras de infraestrutura do empreendimento e a unidade autônoma será o lote e não a edificação sobre este.

**§1º** A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários não passará ao Município, permanecendo como propriedade dos condôminos.

**§2º** Fica o condomínio responsável pelos serviços de coleta de lixo, limpeza e varrição de vias, iluminação de suas áreas comuns, manutenção de sua rede de água e esgoto, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum, conforme o artigo 206 do Plano Diretor Municipal.

**Art. 3º** Os requisitos para a configuração do condomínio horizontal de lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são, cumulativamente:

I - o empreendimento ser projetado nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração real de gleba e uma fração ideal sobre as áreas e coisas comuns;

II - haver convenção detalhada de condomínio, contendo as limitações edilícias e de uso individual e coletivo do solo, elaborada para resguardar a paz jurídica entre os condôminos;

III - a área mínima do terreno de cada lote, de uso exclusivo do condômino, não ser inferior ao previsto pelo zoneamento do Plano Diretor Municipal e nunca inferior a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados), com uma de suas testadas com dimensão não inferior a 12,00m (doze metros);

IV - por se tratar de ruas internas e sem tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário público, para as ruas do condomínio horizontal de lotes será exigido a largura mínima de 12,00m (doze metros), sendo 8,00m (oito metros) de pista e 2,00m (dois metros) para cada passeio lateral, devendo o arruamento ser pavimentado com o material denominado CBUQ ou bloco intertravado de concreto, aprovado pela municipalidade;

V - todo o perímetro da área do condomínio horizontal de lotes deverá ser murado, sendo que o muro deverá ter altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação



## *Câmara Municipal de Castelo* Espírito Santo

da área utilizada da malha viária urbana e o acesso ao condomínio deve ser projetado para a via principal do município com recuo adequado para as manobras de acesso dos veículos;

VI - o incorporador deverá executar as obras de portaria, área destinada ao zelador, área de lazer e recreação ou qualquer outra infraestrutura que possa ser utilizada para essas finalidades.

VII - o condomínio horizontal de lotes deve conter área de uso comum de 20% (vinte por cento) do total da área objeto do empreendimento, deste percentual ao menos 5% (cinco por cento) deverá ser destinado para áreas verdes e de recreação.

**§1º** O número de edificações por lote adotará os seguintes preceitos:

I - os lotes de até 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) poderão conter somente uma edificação;

II - os lotes superiores a 360,00m<sup>2</sup> (trezentos e sessenta metros quadrados) até 740,00m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta metros quadrados) poderão conter até duas edificações; e

III - os lotes cujas dimensões sejam superiores a 740,00 m<sup>2</sup> (setecentos e quarenta metros quadrados) poderão conter até o máximo de 03 (três) edificações.

**§2º** Em todas as hipóteses mencionadas no §1º deve ser respeitada a taxa de ocupação prevista no zoneamento do Plano Diretor do Município.

**§3º** No caso do condômino possuir mais de um lote contíguo, este poderá construir uma única residência abrangendo todos os lotes de sua propriedade, significando isso, porém, a perda do direito de construção de outra residência na mesma área.

**§4º** Não serão permitidos o desmembramento e o fracionamento do lote.

**§5º** Fica dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio horizontal de lotes.

**§6º** As áreas verdes não poderão incidir sobre os lotes (unidades autônomas).

**Art. 4º** O projeto do condomínio horizontal de lotes, para ser aprovado pela municipalidade, primeiro deverá ser submetido à viabilidade das diretrizes estabelecidas pelo município, por meio da Secretaria Municipal de Obras e da Secretaria Municipal de Meio Ambiente no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais



*Câmara Municipal de Castelo*  
Espírito Santo

legislação em vigor.

**Parágrafo único:** Para todas as questões técnicas referentes ao arruamento e às obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de condomínio horizontal de lotes, será competente a Secretaria Municipal de Obras.

**Art. 5º** Após aprovação do empreendimento junto à Prefeitura Municipal de Castelo o empreendedor deverá apresentar ao Cartório de Registro Geral de Imóveis da Comarca, no mínimo, os seguintes documentos:

- I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;
- II - projeto devidamente aprovado pela municipalidade, contendo a presente lei municipal, suas modificações e o seguinte:
  - a) memorial descritivo informando todas as particularidades do empreendimento;
  - b) planta dos lotes;
  - c) planilha de cálculo das áreas;
  - d) planilha dos custos da realização da infraestrutura.
- III - convenção do condomínio;
- IV - anotação de responsabilidade técnica (ART) do responsável pelo projeto e execução.

**Art. 6º** Uma vez concluído o empreendimento, com a devida aprovação pela Prefeitura, o registro no ofício imobiliário e a constituição legal do condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação das vias internas, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação e redes de água e esgoto deverão ser executados pelo próprio condomínio.

**§1º** Compete ao Cartório de Registro Geral de Imóveis da comarca abrir matrícula para cada unidade autônoma de forma isolada.

**§2º** A averbação de construção realizada em cada lote deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Cartório do Registro Geral de Imóveis da comarca, precedida de aprovação pelo município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos na legislação vigente.

**Art. 7º** Poderá haver a realização de incorporação imobiliária para a consecução do condomínio de lotes e, neste caso, a documentação a ser exigida pelo ofício imobiliário será a constante da Lei Federal nº



*Câmara Municipal de Castelo*  
Espírito Santo

4.591/64 e suas alterações posteriores.

**Art. 8º** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no registro do condomínio horizontal de lotes constituirá unidade autônoma, exclusiva e isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos tributos federais, estaduais e municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**§1º** São consideradas taxas públicas as que incidem sobre o serviço de coleta (remoção, tratamento e destinação) de lixo, iluminação pública, de limpeza pública, taxa de incêndio, taxa de água e esgoto, dentro outras.

**§2º** Considerando que a cobrança das taxas são contraprestações pelos serviços públicos e que os serviços acima identificados serão prestados internamente pelo próprio condomínio horizontal de lotes, o qual terá responsabilidade sob sua manutenção, é lícita a cobrança de apenas uma taxa para o condomínio em razão da sua testada, que deverá fazer o rateio para as respectivas unidades autônomas, na proporção das suas frações.

**Art. 9º** Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos em convenção condominial, que conterà as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados esta Lei, o Código de Obras e Plano Diretor do Município.

**Art. 10** Para a fiel execução desta Lei poderá o Município regulamentá-la nos termos em que for necessário.

**Art. 11** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**Art. 12** Revogam-se as disposições em contrário.

Castelo, ES, 30 de agosto de 2016.



*Câmara Municipal de Castelo*  
Espírito Santo

**JUSTIFICATIVA AO PROJETO DE LEI Nº 09/2016**

Senhor Presidente,  
Nobres Vereadores:

Na oportunidade em cumprimentá-los, encaminhamos a essa Augusta Casa de Leis o projeto de lei incluso, que autoriza e regulamenta a instituição de condomínios horizontais de lotes no Município de Castelo e dá outras providências.

Ao longo dos anos os chamados condomínios horizontais vêm se popularizando no país.

Eles consistem, basicamente, em empreendimentos imobiliários que englobam residências dentro de uma área isolada das vias públicas, sendo que alguns são dotados de equipamentos internos tais como padarias, lojas de conveniência etc, proporcionando aos moradores inúmeras vantagens, como melhorias na segurança, na manutenção e na limpeza das vias internas destinadas ao tráfego.

Os parâmetros gerais para o parcelamento do solo urbano são definidos pela Lei Federal nº 6.766/79, mas ela não trata especificamente dos condomínios horizontais de lotes, justificando, assim, a regulamentação da matéria por meio de lei municipal, ressaltando que o Plano Diretor do Município já dispõe, genericamente, sobre a matéria em foco, estabelecendo suas regras gerais.

Além das vantagens proporcionadas aos proprietários, o condomínio horizontal de lotes apresenta vantagens também para a sociedade, pois, do ponto de vista urbanístico, a horizontalização das cidades, mediante seu crescimento longitudinal, minimiza os impactos causados pelas grandes edificações, aquelas que possuem um elevado número de pavimentos, que causam inúmeros impactos urbanos diretos na cidade, como o aumento e o congestionamento do trânsito, a restrição de circulação ao vento, o aquecimento pelo efeito estufa, dentre outros.

Além disso, nas áreas destinadas ao condomínio horizontal a responsabilidade pelos serviços de instalação, manutenção e



*Câmara Municipal de Castelo*  
Espírito Santo

conservação das vias internas, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação e redes de água e esgoto é do próprio condomínio, e não da Prefeitura, isentando o poder público de realizar tais despesas, o que representará economia de recursos públicos.

Isso sem contar que diversos municípios já possuem legislação específica para este fim, tornando-se cada dia mais comum nos centros urbanos ante as inegáveis vantagens que possui tanto para o poder público como para a sociedade.

Essas são, nobres colegas, as razões que nos impulsionaram a apresentar o presente projeto, esperando a costumeira acolhida dos estimáveis Edis no sentido de aprová-lo.

Castelo, ES, 30 de agosto de 2016.

The image shows several handwritten signatures in black ink. One signature is clearly legible as 'Pedro Palamido Assis'. Another signature below it appears to be 'Mariano'. There are other illegible signatures to the left and right.