PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
Estado Do Espírito Santo
Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: http://www.jaguare.es.gov.br

PROJETO DE LEI Nº 055/2023

"REGULAMENTA A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES NO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ, **ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art.1º Fica autorizada a instituição de condomínios de lotes no perímetro urbano do Município de Jaguaré, Estado do Espírito Santo, com finalidade residencial, em conformidade com a legislação em vigor.

Art.2º Denomina-se condomínio as edificações, conjuntos de edificações ou de terrenos com áreas fechadas por muro ou cercas com acesso único controlado, organizados sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, e constituindo, cada unidade, propriedade autônoma.

Art.3º Nos termos da legislação federal vigente, fica admitida a implantação de Condomínio de Lotes, com a subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil.

Art.4º A avaliação de projetos de parcelamento de solo para instituição de condomínios por Comissão Técnica e pelo COMPLAN, dar-se-á mediante a apresentação, por parte do interessado, do Estudo de Urbanístico Prévio (EUP) ou do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os quais poderão embasar a exigência de cumprimento de medidas mitigadoras ou compensatórias por parte do empreendedor.

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.jaguare.es.gov.br Chave: 80f17797-a2da-4b4a-ac38-99962657e8b
PROJETO DE LEI Nº 000055/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
Estado Do Espírito Santo
Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: http://www.jaguare.es.gov.br

§ único A avaliação e homologação da proposta apresentada à Comissão Técnica e ao COMPLAN, caberá ao Executivo Municipal encaminhar Projeto de Lei que assegure o parcelamento, passando o terreno a integrar o perímetro urbano do Município.

Art.5º A cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, um percentual das áreas de uso comum acrescido à área privativa - denominada fração ideal - que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

Art.6º Cada unidade de moradia do condomínio contará com medidores independentes de água e luz, podendo haver, de acordo com as normas internas, medidores responsáveis pelos serviços ofertados de maneira coletiva a todos os condôminos.

Art.7º 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.

Art.8º As áreas comuns do condomínio deverão ter proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba.

§ 1° Excetua-se da área total da gleba disposta no *caput* as Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas que contam com bens do ambiente natural a serem preservados, mantidos, bem como recuperados;

§ 2° São consideradas áreas comuns, as áreas de lazer, de circulação e de estacionamento internas ao condomínio.

§ 3° Cabe aos condomínios a manutenção das áreas comuns e da infraestrutura complementar interna dos condomínios.

Art.9º Nos condomínios deverão ser respeitadas as normas de uso, ocupação e parcelamento do solo estabelecidos por esta Lei, assim como o disposto pela Lei do Código de Edificações e Obras.

§ 1° Nos condomínios, as edificações deverão atender ao disposto pelos instrumentos normativos e a gleba deverá obedecer às dimensões máximas do quarteirão estabelecidas pelos instrumentos de parcelamento do solo, conforme a zona urbana

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.jaguare.es.gov.br Chave: 80f17797-a2da-4b4a-ac38-999626757e8b
PROJETO DE LEI Nº 000055/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
Estado Do Espírito Santo
Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: http://www.jaguare.es.gov.br

em que estão situados.

§ 2° Os lotes que compõem um condomínio, podem conter dimensões inferiores daquelas previstas no parcelamento do solo urbano do município.

§ 3° É vedado o desmembramento da gleba de um condomínio, mesmo que seja parte dele.

§ 4° Em situações excepcionais, a critério do órgão municipal responsável, admitir-se-á condomínios que não atendam aos padrões do quarteirão exigidos na legislação municipal, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do empreendedor.

§ 5º O incorporador poderá destinar até 10% (dez por cento) parte da área comum para implantação de atividade comercial que atenda às necessidades primárias dos condôminos.

Art.10 Quando for o caso, as áreas privadas reservadas ao acesso às unidades nos condomínios terão faixa de rolamento com a largura mínima de 6 (seis) metros e passeio público com a largura mínima de 2 (dois) metros, garantido o livre acesso dos veículos de segurança, como caminhão de bombeiros e ambulância.

§ 1° Os acessos internos do condomínio deverão atender às regras de acessibilidade universal, de acordo com a norma técnica competente.

§ 2° Entre 2 (dois) ou mais condomínios, a Análise Técnica poderá exigir a abertura de uma via pública de circulação tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal.

Art.11 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 municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

Art.12 O interessado em promover um condomínio deverá cumprir com as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.jaguare.es.gov.br Chave: 80f17797-a2da-4b4a-ac38-999626757e8b
PROJETO DE LEI Nº 000055/2023

PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
Estado Do Espírito Santo
Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: gabinete@jaguare.es.gov.br site: http://www.jaguare.es.gov.br

e dos órgãos competentes.

Parágrafo Único. Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um condomínio.

Art.13 Aplica-se, de maneira subsidiária a esta Lei, a legislação municipal e federal vigente que disciplinem a ocupação do solo e a edificação.

Art.14 O disposto nesta Lei se aplica à pedidos de regularização de condomínios de lotes, cabendo à autoridade administrativa responsável pela análise e aprovação sua regularização, em conformidade com esta Lei.

Art. 15º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jaguaré/ES, aos onze dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três (11.10.2023).

Assinado por MARCOS ANTONIO GUERRA WANDERMUREM 732.***.***-**
PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ
12/10/2023 09:30:21

MARCOS ANTONIO GUERRA WANDERMUREM

PREFEITO

Assinado digitalmente. Acesse: http://www.jaguare.es.gov.br Chave: 80f17797-a2da-4b4a-ac38-999626757e8b
PROJETO DE LEI Nº 000055/2023