

LEI N.º 4.596, DE 18/05/2023.

INSTITUI O CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES, O CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES, E O LOTEAMENTO DE ACESSO CONTROLADO, NA ZONA URBANA OU DE EXPANSÃO URBANA DO MUNICÍPIO DE ARACRUZ.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL APROVOU E EU SANCIONA A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído o Condomínio Urbano Simples, Condomínio Horizontal de Lotes e o Loteamento de Acesso Controlado, na zona urbana ou de expansão urbana do município de Aracruz mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos na legislação urbanística vigente.

Art. 2º Para efeitos de aplicação desta Lei considera-se:

I – Condomínio Urbano Simples: trata-se de condomínio edilício, nos termos dos artigos 61 a 63 da Lei Federal n.º 13.465/2017 e, dos artigos 1.331 a 1.358 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002, passíveis de serem instituídos em imóveis que contiver construções de unidades imobiliárias autônomas, ou única unidade imobiliária composta por cômodos autônomos;

II – Condomínio de Lotes: trata-se de condomínio nos moldes definidos no Código Civil, art. 1.358-A e no que couber a Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se a fração ideal do todo, nos termos do § 7º do artigo 2º da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979;

III – Loteamento de Acesso Controlado: aquele originado da subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados, nos termos do § 8º do artigo 2º da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

CAPÍTULO II CONDOMÍNIO URBANO SIMPLES

Art. 3º Poderá ser instituído Condomínio Urbano Simples, quando um mesmo imóvel, localizado em área já loteada, contiver mais de unidade residencial unifamiliar ou comercial, autônomas isoladas horizontais, geminadas ou não, respeitando os parâmetros urbanísticos legais previstos no Plano Diretor Municipal e no Código de Obras do município, constituído de frações ideais de utilização exclusiva (privativa) e as áreas comuns que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.



Parágrafo único. O Condomínio Urbano Simples será regido por esta Lei, aplicando se, no que couber, o disposto na Lei Federal n.º 13.465/17 e da Lei Federal 10.406/2002, bem com as disposições do Plano Diretor Municipal e no Código de Obras.

Art. 4º A instituição do Condomínio Urbano Simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

§ 1º Após o registro da instituição do Condomínio Urbano Simples, deverá ser aberta uma matrícula para cada unidade autônoma, à qual caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do solo e das outras partes comuns, se houver, representada na forma de percentual.

§ 2º As unidades autônomas constituídas em matrícula própria poderão ser alienadas e gravadas livremente por seus titulares.

§ 3º Nenhuma unidade autônoma poderá ser privada de acesso ao logradouro público.

§ 4º A gestão das partes comuns será feita de comum acordo entre os condôminos, podendo ser formalizada por meio de instrumento particular.

CAPÍTULO III CONDOMÍNIOS DE LOTES

Art. 5º O Condomínio de Lotes é constituído quando dentro de uma gleba exista partes designadas de lotes, que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comum dos condôminos, com possibilidade de fechamento perimetral e controle de acesso.

Art. 6º A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 7º A implantação de Condomínio de Lotes deverá observar, além das normas estabelecidas na presente lei, o regramento disposto nos arts. 1.331 e seguintes do Código Civil Brasileiro, no art. 8º da Lei Federal n.º 4.591/1964, art. 3º do Decreto-Lei n.º 271/1967 e demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor.

Art. 8º É obrigação do empreendedor, na instituição de condomínio de lotes, a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e solução para disposição de esgotos sanitários e pavimentação de vias.

Art. 9º São de responsabilidade e ônus dos condôminos os serviços de recolhimento dos resíduos sólidos urbanos gerados no interior do condomínio, a iluminação



condomínial e os demais serviços de conservação e integral manutenção do empreendimento instituído, na forma da lei e do respectivo projeto aprovado.

Parágrafo único. Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 10. O empreendedor deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes.

Art. 11. Quando não houver via de acesso ao empreendimento, esta deverá constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e dotada de rede de energia elétrica e, água, esgoto e telecomunicação, quando couber.

Art. 12. As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas e outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 13. Os Condomínios de Lotes deverão atender às seguintes exigências:

I - possuir áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação correspondente à área igual ou superior a 10% (dez por cento) da área total da gleba do terreno;

II - os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos intercalados por elementos vazados ou translúcidos que dê visibilidade à parte interna, na proporção de 50% de sua área, com altura máxima de 3,00 m (três metros);

III - a delimitação das Zonas de Proteção Ambiental - ZPA'S deverá ser feita de modo a não impedir o livre fluxo da fauna silvestre;

IV - elaborar e implantar projeto de calçadas nas áreas comuns e nos muros com testadas para as vias, seguindo as normas técnicas de acessibilidade vigentes e ciclovias, quando couber, contemplando o paisagismo e arborização nos conformes previsto na legislação municipal;

V - sistema de coleta de lixo em recipiente próprio, próximo a portaria, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública;

VI - o empreendedor deverá executar as seguintes obras de infraestrutura internamente ao empreendimento, bem como a interligação das mesmas ao sistema público nas vias lindeiras, de acordo com os projetos aprovados pelo município:

a) sistema de distribuição de água e esgotamento sanitário;

b) construção do sistema de escoamento de águas pluviais, inclusive o sistema de retenção e retardamento do fluxo de águas pluviais, atendendo legislação municipal específica vigente e especificações formuladas pelos órgãos competentes;

c) sistema de distribuição de energia elétrica e iluminação pública;

d) pavimentação das vias internas de circulação de veículos e passeio nas áreas de uso comum, conforme legislação municipal vigente;



e) executar a arborização de acordo com projeto aprovado pela Municipalidade, das áreas comuns e áreas de sistema de lazer e verde.

§ 1º Em todo condomínio de lotes, quando este confrontar em seu perímetro com via pública externa e/ou prolongamento de via pública externa, deverá obrigatoriamente ser implantada na área interna, junto à divisa da via pública externa, uma via de circulação interna.

§ 2º As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental não deverão ser consideradas no cálculo do percentual das áreas de uso comum, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas.

§ 3º Nos espaços de uso comum destinado ao lazer serão permitidos usos recreativos e esportivos no qual podem ser executadas construções afins àquelas atividades e de apoio ao condomínio, devendo manter 30% (trinta por cento) destes espaços como área permeável e implantados no máximo em duas áreas.

§ 4º Entre dois ou mais condomínios por lotes vizinhos poderá ser exigida a abertura de uma via de circulação cuja as dimensões serão definidas por Decreto Municipal, para atender o sistema viário municipal, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, em conformidade com o Plano Diretor Municipal.

Art. 14. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio de lotes, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e tratamento de esgoto, tais serviços deverão ser implantados e mantidos pelos condôminos.

§ 1º A rede de energia elétrica deverá ser implantada pelos condôminos.

§ 2º A implantação dos serviços públicos deve precedida da apresentação de anuência das concessionárias de serviço público.

Art. 15. A área máxima para implantação de condomínios de lotes será de 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados).

Art. 16. A administração do empreendimento em sistema de condomínio, instituída na forma da legislação específica, executará os serviços de limpeza, conservação das vias internas, coleta de lixo, iluminação e outros que lhes sejam delegados pela municipalidade.

Art. 17. Aprovado o projeto de implantação do Condomínio, o empreendedor deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da aprovação, sob pena de caducidade.

§ 1º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2º O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis,



onde deverá anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

§ 3º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

Art. 18. As edificações que irão compor o condomínio, devem ser aprovadas e licenciadas pelos órgãos públicos competentes.

CAPÍTULO IV **LOTEAMENTOS COM ACESSO CONTROLADO**

Art. 19. A implantação de Loteamentos com Acesso Controlado deverá observar, além das disposições específicas previstas nesta Lei, as diretrizes gerais para a implantação de loteamentos previstas na lei federal vigente e na legislação municipal aplicável à espécie.

Parágrafo único. O loteador deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes municipais de uso e de ocupação do solo, e ambientais, para áreas a serem parceladas.

Art. 20. As áreas públicas poderão ser situadas dentro ou fora dos limites da área privativa do loteamento de acesso controlado, cabendo ao município indicar a localização aproximada dos espaços destinados ao uso público.

Parágrafo único. As áreas públicas devem ter acesso à via pública.

Art. 21. As áreas destinadas ao sistema viário, áreas públicas e as destinadas para equipamentos comunitários serão obrigatoriamente incorporadas ao patrimônio público municipal, porém, em face da autorização de adoção de acessos privativos e de divisas delimitadoras, ficarão de responsabilidade dos proprietários dos lotes do empreendimento de acesso controlado, os serviços de limpeza, recolhimento de lixo, conservação das vias internas e outros que lhes sejam delegados pelo município.

Art. 22. Todos os serviços de conservação e manutenção das vias, inclusive sinalização, e das áreas públicas no interior do perímetro do loteamento de acesso controlado, bem como a coleta de lixo serão de responsabilidade e ônus dos proprietários dos lotes.

§ 1º São, ainda, de inteira responsabilidade dos proprietários dos lotes:

- I - a manutenção e a conservação das áreas destinadas ao uso coletivo do empreendimento, incluída arborização urbana e as áreas de preservação permanente;
- II - a pavimentação, manutenção e a conservação das vias e calçamentos internos do loteamento;
- III - a prevenção de sinistros e sinalização viária;
- IV - a manutenção do sistema de drenagem;



V - outros serviços que se fizerem necessários para a perfeita manutenção do loteamento de acesso controlado.

§ 2º O lixo deverá ser depositado em abrigo fechado, dentro do limite do loteamento, próximo à portaria, e disponibilizado para a coleta pública nos dias e horários determinados, não sendo permitido, em hipótese alguma, que o recipiente de depósito seja instalado no passeio ou via pública.

§ 3º Os proprietários dos lotes ficam sujeitos às taxas estabelecidas pelo empreendimento para atender às despesas de manutenção e conservação de que trata o presente do artigo, independentemente do pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano e demais taxas de competência do município.

Art. 23. Nos Loteamentos de Acesso Controlado, poderá ser implantada cobertura de portarias de acesso controlado sobre as vias públicas.

Art. 24. A área máxima para fechamento de loteamentos será de 500.000,00 m² (quinhentos mil metros quadrados).

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. Deverão constar do contrato padrão de comercialização de lotes, a ser arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, dentre outras informações e parâmetros urbanísticos que permitam denotar a perfeita configuração do tipo de empreendimento a ser implantado, a denominação de loteamento com acesso controlado, condomínio urbano simples ou de condomínio de lotes.

Art. 26. Os Loteamentos de Acesso Controlado, inclusive de interesse social com mais de 200 (duzentas) unidades ou que utilizem terrenos com área igual ou superior a 30.000,00m² (trinta mil metros quadrados), bem como os Condomínios de Lotes com área superior a 25.000,00m² são considerados empreendimentos de impacto urbano devendo ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV, nos termos do art. 313 e seguintes da Lei Municipal nº 4.317/2020.

Art. 27. A destinação final e adequada dos resíduos de construção civil gerado durante a execução das obras de infraestrutura serão de responsabilidade do empreendedor.

Art. 28. Os Loteamentos de Acesso Controlado ou condomínios não poderão prejudicar o acesso público às praias, estuários, margens de cursos d'água, lagoas, lagos.

Parágrafo único. Entende-se por acesso público a existência de passagens livres e franqueadas às praias uma distância ideal de 800m (oitocentos metros) entre acessos e largura mínima de 3m (três metros), conforme projeto apresentado.



Art. 29. Deverão ser observadas as normas e as legislações referentes a acessibilidade nas áreas de uso comum, espaços livres internos e/ou externos, e ainda, nas vias de acesso.

Art. 30. Todas as obras que forem executadas nos loteamentos com acesso controlado e nos Condomínios de Lotes, sejam de edificações ou de infraestrutura de lotes, ou ainda, equipamentos urbanos e comunitários, deverão atender às disposições previstas nas demais normas estabelecidas na legislação pertinente em vigor, devendo ser previamente licenciadas e aprovadas pelo órgão competente da municipalidade.

Art. 31. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz, 18 de maio de 2023.

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal

