



## GABINETE DO PREFEITO

### MENSAGEM COMPLEMENTAR Nº 006/2024.

Linhares-ES, 10 de setembro de 2024.

Excelentíssimo Senhor Presidente e Nobres Vereadores,

Encaminho à consideração dessa Câmara Municipal, o incluso Projeto de Lei Complementar que tem por objetivo instituir o condomínio de lotes no município de Linhares.

Relato, a seguir, as especificidades e justificativas que respaldam o presente pedido.

Introduzido no direito brasileiro pela Lei nº 13.465, de 2017, o condomínio de lotes permite que o regime condominial seja adotado na escala da quadra e não apenas do lote, como ocorre com o condomínio edilício.

A Lei nº 13.465, de 2017, tratou do condomínio de lotes nos artigos 58 e 78. O primeiro introduz no Código Civil o art. 1.358-A, o qual admite a possibilidade de adoção do regime condominial para unidades autônomas constituídas de lotes. O segundo acrescenta o § 7º ao art. 2º da Lei de Parcelamento do Solo Urbano, para facultar ao loteador constituir o lote como unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes, e o § 4º ao art. 4º dessa mesma lei, a fim de autorizar o município a instituir limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, vejamos:

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

[...]

§ 4º O lote poderá ser constituído sob a forma de imóvel autônomo ou de unidade imobiliária integrante de condomínio de lotes.

Art. 4º [...]

§ 4º No caso de lotes integrantes de condomínio de lotes, poderão ser instituídas limitações administrativas e direitos reais sobre coisa alheia em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana, tais como servidões de passagem, usufrutos e restrições à construção de muros.



Assim, sob a perspectiva do direito civil, o condomínio de lotes nada mais é que um condomínio edilício cujas unidades autônomas são lotes aptos a serem edificados por seus adquirentes, em lugar de edificações prontas.

Ademais, importante consignar que não se trata de nova modalidade de parcelamento do solo alternativa ao loteamento e ao desmembramento e sim uma nova forma de organização do espaço urbano na qual em uma gleba exista partes designadas de lotes, que são propriedades exclusivas e será considerado como unidade autônoma e partes que são propriedades comum dos condôminos, com possibilidade de fechamento perimetral e controle de acesso.

Assim, o condomínio de lotes apresenta algumas características do 'condomínio edilício horizontal' onde se tem um fracionamento do solo, os condôminos adquirem além da área dos lotes uma fração ideal de todas as outras áreas e todo o empreendimento pertence a eles. Porém, se difere do condomínio edilício no que diz respeito ao fato de que o condomínio edilício consiste em edificações prontas, onde o empreendedor deve executar as casas ou unidades (que são chamadas de unidades autônomas), no condomínio de lotes essas unidades são apenas os lotes que são aptos a serem edificados por seus adquirentes.

Dito isso, o incluso Projeto de Lei tem por objeto regulamentar a ocupação e organização do espaço urbana na modalidade de condomínio de lotes no âmbito do município de Linhares, o que se afigura uma atualização da legislação urbanística introduzida pela Lei Federal nº 13.465, de 2017.

São estas, em síntese, as justificativas que devem ser consignadas nesta Mensagem.

Diante do exposto, solicito a Vossa Excelência e Dignos Pares apreciarem e aprovarem esta matéria, dando-lhe a tramitação de urgência prevista na Lei Orgânica Municipal.

Ao ensejo, reitero meus protestos de grande estima e elevada consideração.

Atenciosamente,

**BRUNO MARGOTTO MARIANELLI**  
Prefeito do Município de Linhares



## **PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 006, DE 10 DE SETEMBRO DE 2024.**

Institui o Condomínio de Lotes no Município de Linhares e dá outras providências.

**Art. 1º** Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes na zona urbana ou de expansão urbana do município de Linhares mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta Lei Complementar e no Plano Diretor Municipal.

§ 1º 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.

§ 2º A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

**Art. 2º** Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358-A do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo nos termos do § 7º do artigo 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. 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. 3º** Não será permitida a instalação de condomínios de lotes:

I - em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações, salvo nos casos em que o proprietário apresente laudo técnico, de profissional competente, que assegure a viabilidade do parcelamento e submetido a exame e anuência prévia dos órgãos técnicos municipal;

II - em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por Lei específica, bem como em áreas de reserva legal estabelecidas no artigo 12 da Lei nº 12.651/2012;

III - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundação, sem o exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal, que considerando o interesse público e, ou as técnicas de engenharia, decidirá sobre a conveniência do parcelamento;



IV - em terrenos com declividade igual ou superior ao limite estabelecido na legislação Federal ou Estadual. A declividade poderá ser corrigida mediante a realização de terraplanagem devidamente autorizada pelo órgão competente ou através da elaboração de estudos geotécnicos que assegurem a estabilidade dos lotes para edificação;

V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo primeiro deste artigo;

VI - o desmembramento/desdobro de lotes internos ao condomínio não será permitido;

VII - em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público oficial, bem como quando a via de acesso ao empreendimento não for dotada de infraestrutura, inclusive com pavimentação, neste caso, o empreendedor poderá assumir o custeio e execução das obras de infraestrutura da via.

**Parágrafo único.** Quando a via de acesso ao empreendimento não tiver infraestrutura, a informação 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 conter rede de energia elétrica, água e esgoto, para atendimento da parte final do inciso VII.

**Art. 4º** O empreendedor deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes, apresentando obrigatoriamente as cartas de viabilidade de abastecimento de água, esgoto (SAAE) e viabilidade de energia (EDP).

**Parágrafo único.** 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.

**Art. 5º** O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - todos os lotes deverão ter acesso à via interna do condomínio ou via oficial externa;

II - os lotes terão área mínima dos lotes de 125,00m<sup>2</sup>, com testada mínima de 10,00m;

III- os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes serão os estabelecidos no Plano Diretor Municipal, do Código de Obras e os mesmos do zoneamento incidente sobre o lote;



IV - A largura mínima das vias de circulação internas será de 8m (oito metros) e a largura mínima das calçadas, obrigatória dos 2 lados da via, 2,10m (dois metros e dez centímetros) de largura cada calçada, sendo obrigatória sua execução juntamente com as obras de infraestrutura do condomínio e obedecendo as normas técnicas de acessibilidade vigente.

**Art. 6º** 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 30% de sua área, com altura máxima de 3,00 m (três metros), permitindo continuidade visual da paisagem.

**Art. 7º** Serão de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todos equipamentos urbanos, as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

**Art. 8º** Na instituição do condomínio de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas e tratamento paisagístico de áreas de uso privativo dos condôminos, ficando sob exclusiva responsabilidade dos condôminos a manutenção das redes e equipamentos urbanos que estiverem no interior da área condominial.

**Art. 9º** O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos no interior dos condomínios é de inteira responsabilidade dos condôminos, o qual deverá ser depositado em recipiente próprio, de frente para via pública, 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.

**Art. 10** Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

**Art. 11** Entre dois ou mais condomínios de terrenos vizinhos poderá ser exigida a abertura de uma via de circulação para atender e ampliar o sistema viário municipal, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, rede de água e esgoto, quando necessário.

**Art. 12** Nos projetos de condomínios de lotes deverá transferir ao Município um percentual mínimo 5% da área do condomínio, para a implantação de equipamentos públicos (urbanos e comunitários) ou



áreas livres de uso público fora da poligonal do condomínio, ou em suas adjacências, admitindo-se ainda a possibilidade de substituição da doação a critério e aceitação do Município.

Parágrafo único. As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental, Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas, que não poderão ser ao Município.

**Art. 13** O Município de Linhares, após manifestação da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e, considerando a necessidade ou a utilidade ou o interesse público poderá aceitar em substituição da doação da área prevista no artigo anterior, as seguintes contrapartidas:

I - doação de área ou terreno em outro local do município de Linhares;

II – execução de obra de construção ou reforma, inclusive de infraestrutura ou de equipamentos público, diretamente pelo empreendedor conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano;

III – contratação de serviços para desenvolvimento de atividades das Secretarias ou programas e ações do Município;

IV – o percentual da área poderá ser oferecido em pecúnia, que será apurado através de avaliação oficial do Município, considerando-se o valor de mercado do local, e será depositado em conta específica do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano, instituído pela Lei Complementar nº 104, de 14 de abril de 2023.

**Art. 14** O empreendedor deverá manter uma cópia dos projetos aprovados e do Alvará para início das obras no local para fins de fiscalização.

**Art. 15** 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. 16** O início das obras do condomínio, só poderá acontecer após a aprovação e licenciamento do condomínio de lotes.

**Art. 17** Após a conclusão de todas as obras de infraestrutura e das áreas comuns previstas no projeto do Condomínio, o empreendedor deverá requerer a emissão do Termo de Verificação e Conclusão das Obras.



§ 1º Não será concedido o Termo Verificação e Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o cumprimento do projeto aprovado.

§ 2º A instituição do Condomínio é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual privada na unidade do lote no Registro Geral de Imóveis é de responsabilidade do comprador do lote.

§ 3º Será proibido o licenciamento das edificações individuais de uso privativo nos lotes internos, caso não haja a emissão do Termo de Verificação e Conclusão das Obras do Condomínio, a exceção dos projetos de habitação popular, faixas de renda mais baixa, de propriedade do FAR- Fundo de Arrendamento Residencial, ou órgão semelhante.

**Art. 18** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio ou nos lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal e Leis complementares.

**Art. 19** No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do competente Decreto de aprovação do empreendimento urbanístico, o proprietário deverá registrar o condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

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

§ 2º No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

**Art. 20** O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, devendo anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

**Art. 21** Os condomínios de lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em contrário.

**Art. 22** Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.



**Art. 23** Os direito e deveres dos condôminos serão regulados pela Convenção Condominial, que também disciplinará as limitações edilícias e de uso e ocupação do solo relacionadas a cada unidade, observado o Plano Diretor e o Código de Obras do Município.

**Art. 24** As construções a serem erguidas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao Município e deverão atender ao disposto no Código de obras e ao estabelecido na convenção do condomínio e esta última, em respeito aos limites da legislação municipal.

**Art. 25** Os condomínios de lotes voltados a edificações industriais só serão admitidos em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

**Art. 26** Os Condomínios de Lotes com área superior a 60.000,00m<sup>2</sup> (sessenta mil metros quadrados) são considerados empreendimentos de impacto urbano devendo ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

**Art. 27** Esta Lei Complementar entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e quatro.

**BRUNO MARGOTTO MARIANELLI**  
Prefeito do Município de Linhares