



LEI Nº 1737/2024, DE 29 DE OUTUBRO DE 2024.



DISPÕE SOBRE A APROVAÇÃO DE
CONDOMÍNIO DE LOTES NO MUNICÍPIO DE
TIANGUÁ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS DE
ORDEM URBANÍSTICA.

O Prefeito Municipal de Tianguá-CE, Alex Anderson Nunes da Costa, no uso de suas atribuições, faço saber que a Câmara Municipal de Tianguá APROVOU, e eu SANCIONO e PROMULGO a seguinte lei:

Art. 1º - Fica instituído por meio desta Lei, no âmbito deste município, as regras para aprovação de projetos de empreendimentos imobiliários sob a modalidade de condomínio de lotes, na forma preconizada no art. 1.358 – A da Lei nº 10.406/2002 e art. 2º, §7º da Lei nº 6.766/79.

Art. 2º - Para efeitos desta Lei, considera-se condomínio de lotes uma modalidade de condomínio edilício fechado em que os lotes são as unidades autônomas constituídas por porções de terra individualizadas e demarcadas; e áreas comuns privativas, constituída pelas vias internas, praças, áreas de lazer e outros espaços comuns.

Art. 3º - Por se tratar de uma modalidade de condomínio edilício todas as áreas internas do condomínio de lotes são privativas, sendo parte constituída por unidades autônomas (lotes) e parte constituída por áreas comuns privativas dos adquirentes dos lotes, não sendo dotado de áreas públicas.

Art. 4º - A aprovação do condomínio dar-se-á nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrários. Aplica-se ainda, no que couber, os dispositivos do Código Civil relativos ao condomínio edilício (art. 1.331 e seguintes do Código Civil).



Art. 5º - O perímetro da área privativa do condomínio de lotes deverá ser cercado podendo este se dar por utilização de grades, alambrados, muros ou soluções mistas, bem como guaritas, portarias, portões, cancelas ou soluções similares.

Art. 6º - Nos lotes localizados na área privativa do condomínio de lotes, serão permitidas exclusivamente atividades residenciais unifamiliares.

Art. 7º - A área mínima da unidade autônoma na modalidade de condomínio de lotes, deverá observar a área mínima do lote prevista na legislação municipal de parcelamento do solo.

Art. 8º - Os condomínios de lotes de que trata esta lei somente poderão ser constituídos em terrenos nunca inferiores a 20.000m² (vinte mil metros quadrados).

Art. 9º Na implantação de condomínio de lotes é obrigatória a instalação, quando necessária, dos seguintes elementos de infraestrutura urbana:

- I. Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;
- II. Redes e equipamentos para o fornecimento de energia elétrica e iluminação em LED do condomínio de lotes e da via principal de acesso ao condomínio, quando necessário, bem como de todas as vias internas do condomínio;
- III. Redes e equipamentos para coleta e escoamento adequado de águas pluviais;
- IV. Redes e equipamentos para coleta, tratamento e disposição adequados de esgotos sanitários, interligados à rede pública quando houver, sendo de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos o devido destino final dos resíduos;
- V. Obras de pavimentação asfáltica ou de bloquetes intertravados (no mínimo H8) na via principal de acesso ao condomínio, quando necessário, bem como de todas as vias internas do condomínio.

Parágrafo único. É da responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados pelo Poder Público Municipal, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos competentes, devendo sua implantação ser comprovada, previamente, mediante projetos técnicos submetidos à aprovação das empresas concessionárias de serviço público.



Art. 10. Quando os terrenos nos quais se pretenda realizar a implantação de condomínios não forem servidos por infraestrutura de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário e energia elétrica pelas concessionárias de serviço público, tais serviços serão implantados pelo incorporador e mantidos pelos condôminos.

Art. 11. Os condomínios de lotes poderão ser implantados nas Zonas Urbanas e Rurais, assim definidas no Plano Diretor do município e a via de acesso ao condomínio deverá integrar-se à malha viária já existente.

Art. 12. Para análise do projeto de condomínios de lotes, o empreendedor deverá apresentar ao órgão ou setor municipal responsável pelo controle urbano, requerimento assinado e acompanhado dos respectivos documentos:

I - endereço do empreendimento;

II - certidão atualizada de propriedade do imóvel;

III - certidão negativa de débitos fiscais municipais, estaduais e federais e trabalhistas relativos ao imóvel, Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ, contrato social e documentos pessoais dos proprietários do imóvel com suas respectivas certidões negativas de débitos fiscais municipais, estaduais e federais e trabalhistas;

IV - planta assinada pelo proprietário e pelo responsável técnico habilitado pelo CREA ou CAU, contendo:

a) localização de unidades autônomas, das áreas de uso comum destinadas a circulação interna e ao lazer;

b) indicação do norte, das curvas de nível e dos cursos d'água;

c) indicação da via confrontante com a gleba ou o lote, bem como das vias mais próximas que a circundem;

d) quadro de áreas das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas não edificantes e de preservação permanente, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais.

V - planta de implantação das edificações, com indicação dos afastamentos entre elas, em relação às áreas comuns e às divisas do terreno;

VI - plantas das edificações, tipo das destinadas a lazer, despejo, guaritas e outras, Bem como projeto de infraestrutura do condomínio (projetos de esgotamento, abastecimento de água, pavimentação, rede elétrica e drenagem);



VII - memorial descritivo apresentando descrição das unidades autônomas, das áreas de uso comum, das áreas destinadas a equipamentos de lazer, das áreas não edificantes, área total do terreno e remanescentes, se houver;

VIII - anotação de Responsabilidade Técnica – ART do responsável técnico pela execução das obras, emitida pelo CREA ou CAU, bem como o respectivo Registro e Responsabilidade Técnica - RRT;

IX - arquivo em mídia digital, com a planta do condomínio de lotes, georreferenciada no sistema UTM.

§1º – Os projetos arquitetônicos deverão ser assinados por arquitetos e os projetos de infraestrutura por engenheiros, sendo tais profissionais devidamente registrados em suas respectivas categorias.

§2º – Para aprovação do projeto de condomínio de lotes, o requerente deverá comprovar que solicitou e lhe foi concedida a licença de supressão de vegetação, a licença prévia e a licença de instalação.

§3º – Aprovado o projeto do condomínio horizontal fechado de lotes, o órgão ou setor municipal competente emitirá o Alvará para a construção.

§4º – O Termo de Verificação de Obra – TVO poderá ser emitido parcialmente para fins de registro cartorário, somente sendo emitido Termo de Verificação de Obra – TVO total quando concluído toda a infraestrutura do empreendimento.

Art. 13. Fica o condomínio de lotes 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 até que se ultime a doação para a concessionária de água e esgoto, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum.

Parágrafo único – O empreendedor fica obrigado a confeccionar a Convenção do Condomínio e o seu Regimento Interno no prazo de 90 (noventa) dias do seu lançamento e encaminhar cópia de tal documento à Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente no prazo de 30 (trinta) dias de sua aprovação, o qual deverá constar as obrigações descritas do caput.

Art. 14. A averbação de construção realizada em cada unidade autônoma (lote) deverá ser feita na matrícula da respectiva unidade no Registro Geral de Imóveis, procedida



de aprovação pelo município dos respectivos projetos, sem prejuízo de outros requisitos legais necessários estabelecidos em legislação estadual e federal.

Art. 15. O condomínio de lotes deverá ter uma área verde de 5% (cinco por cento), podendo ser constituída na parte externa da gleba em que será aprovado o condomínio de lotes (externa ao muro de fechamento do condomínio) e doado para município.

§1º - Entende-se como área verde espaço público com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, praças, parques, jardins, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, contenção/detenção de águas pluviais, manutenção ou melhoria paisagística.

§2º – A área verde prevista no caput deste artigo poderá ser doada em outro local indicado pelo poder público municipal, observado a mesma avaliação do m² (metro quadrado) da gleba de terra não urbanizada em que será constituído o condomínio horizontal de lotes.

§3º – Em se verificando a hipótese prescrita no caput deste artigo em que a área verde fique na parte externa da gleba em que será aprovado o condomínio de lotes (externa ao muro de fechamento do condomínio), fica a municipalidade autorizada a emitir termo de concessão de direito de uso da área verde em razão do condomínio constituído, hipótese em que caberá exclusivamente ao condomínio realizar às suas expensas todos os atos de manutenção e guarda da prefalada área.

Art. 16. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Centro Administrativo de Tianguá, em 29 de outubro de 2024.



Alex Anderson Nunes da Costa

Prefeito Municipal