



PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
Estado do Ceará

LEI Nº. 2.798, DE 08 DE JULHO DE 2020.

**AUTORIZA O MUNICÍPIO A APROVAR PROJETOS DE
CONDOMÍNIO HORIZONTAL DE LOTES NO
MUNICÍPIO DE IGUATU.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE IGUATU NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS
APROVOU, E EU, EDNALDO DE LAVOR COURAS, PREFEITO MUNICIPAL,
SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:**

Art. 1º - Ficam instituídas, por meio desta Lei, no âmbito deste Município, as regras para a aprovação de projetos em empreendimentos imobiliários, sob a forma de condomínio horizontal de lotes, sobre os quais ainda não foram edificadas residências.

§ 1º - Para efeitos desta Lei, considera-se como Condomínio Fechado de Lotes o parcelamento de solo, sob a forma da Lei nº 4.591/64, e do Decreto-Lei nº 271/67.

§ 2º - Os condomínios de que trata esta Lei somente poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos nunca inferiores a 10.000m² (dez mil metros quadrados).

§ 3º - As glebas ou lotes de terrenos nos quais serão constituídos os condomínios de que trata esta Lei, que se localizam em área urbana e área de expansão urbana ou em área rural, ficam imediatamente transformados em área urbana, passando a constituir imóvel sobre o qual deverá incidir cobrança de IPTU e demais impostos, taxas e contribuições que o município determinar.

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

Parágrafo Único- A propriedade do sistema viário e dos equipamentos comunitários, não passará ao Município, ao contrário, permanece como propriedade dos condôminos.

Art. 3º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos

Art. 4º - Os direitos e deveres dos condôminos deverão ser estabelecidos através de Convenção Condominial, que conterá as normas que vigerão entre os condôminos, bem como as limitações edilícias e de uso do solo relacionadas com cada unidade, observados o Código de Obras e Plano Diretor do Município.

Art. 5º - Os requisitos para a configuração do Condomínio de Lotes, nos quais não haja prévia construção de prédio são:



Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original #cf4978b5acd2f8f855a96fc2f61a5109d85067abd097fc56441b905446fbe5d0
<https://painel.autentique.com.br/documentos/486edde16d42cc2c21a3205205d05de07437c7a870e60a6fa>





PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
Estado do Ceará

I - que o empreendimento seja projetado nos moldes da Lei nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil vigente, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ele atribuindo-se uma fração ideal de gleba e coisas comuns, sendo que neste todo existirão também áreas e edificações de uso comum;

II - que haja uma 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.

Art. 6º - Após aprovação do empreendimento junto a Prefeitura Municipal de Iguatu, o empreendedor deverá apresentar ao Ofício do Registro de Imóveis, no mínimo, os seguintes documentos:

I - requerimento solicitando o registro da instituição condominial;

II - projeto devidamente aprovado pela Municipalidade, contendo a presente Lei Municipal e o que segue:

- 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) E RRT, do responsável pelo projeto e execução.

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 Registrador Imobiliário será a constante da Lei nº 4.591/64.

Art. 8º - O projeto do Condomínio de Lotes, para ser aprovado pela Municipalidade, primeiro, deverá ser submetido à viabilidade e diretrizes estabelecidas pelo Município, através das Secretarias afins no que tange aos aspectos urbanísticos, ambientais e demais legislações em vigor.

Art. 9º - Uma vez concluído o empreendimento, aprovado pela Prefeitura Municipal, devidamente registrado no Ofício Imobiliário e constituído legalmente o Condomínio, os serviços de instalação, manutenção e conservação de via interna, recolhimento de lixo, pintura de meio-fio, rede de energia elétrica e iluminação, rede de água e esgoto cloacal com tratamento que deverão ser efetuados pelo próprio Condomínio.

§ 1º - Todo o perímetro da Área do Condomínio Horizontal de Lotes deverá ser murado ou telada, com altura mínima de 1,80m (um metro e oitenta centímetros), que caracterizará a separação 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, com acesso mínimo para dois (02) veículos simultaneamente.

§ 2º - O incorporador deverá executar as seguintes obras, além da infraestrutura: portaria, área

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original #cf4978b5acd2f8f855a96fc2f61a5109d85067abd097fc56441b905446f8e5d0
<https://painel.autentique.com.br/documentos/486edde16d42cc2c21a3205205d05de07437c7a870e60a6fa>





PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
Estado do Ceará

destinada ao zelador, prédio da administração do Condomínio, área de lazer e recreação.

§ 3º - Os lotes terão área mínima de 300,00m² (trezentos metros quadrados), e pelo menos uma das testadas não poderá ter dimensões menores que 12,00 (doze metros), a exceção dos lotes de esquina, que terão área mínima de 375,00m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados) de área e testada mínima de 15,00m (quinze metros).

§ 4º - Será admitida apenas a construção de uma unidade habitacional por lote.

§ 5º - Não serão permitidos o remembramento, o desmembramento e o fracionamento do lote.

§ 6º - No caso de um condômino possuir mais de um lote contíguo, este poderá construir uma única residência abrangendo todos os terrenos ou que se valha deles para obter licença de construção, significando isso, porém, perda do direito de construção de outra residência na mesma área.

§ 7º - As áreas verdes e de recreação, serão de uso exclusivo do Condomínio, perfazendo um mínimo de 10 % (dez por cento) da área total da gleba do empreendimento; deste percentual, 05% (cinco por cento) para área de equipamento comunitária, 60% (sessenta por cento) deverão ser equipados para lazer e recreação, e 40% (quarenta por cento) tratada paisagisticamente; excetua-se deste percentual as áreas destinadas às construções da portaria, zeladoria e administração.

§ 8º - No caso de existirem áreas de preservação, poderá ser utilizado um percentual de 40% destas, como área de recreação.

§ 9º - As áreas de preservação não poderão incidir sobre os lotes e também não poderão ficar encravada, sem acesso.

§ 10º Dispensada área institucional por ser vedada a presença de órgão público dentro do condomínio particular.

Art. 10 - Por se tratar de ruas internas e não haver tráfego de veículos pesados, somado ao fato de cada veículo ter estacionamento próprio, não havendo ligação com o sistema viário do Município, para as ruas do Condomínio de Lotes será exigido gabarito mínimo de 11,00 (onze) mts, sendo 7 (sete) metros de pista e 2,00 (dois) metros para cada passeio lateral. O material a ser utilizado na pavimentação será aprovado pela Municipalidade.

Art. 11 - Para todas as questões técnicas referentes a arruamento e obras de infraestrutura, bem como a aprovação do projeto de Condomínio Fechado de Lotes, será de competência da Secretaria Municipal Meio Ambiente de Desenvolvimento Urbano.

Art. 12 - Quando da descaracterização do condomínio horizontal de lotes, quer por razões de interesse do município ou entre acordo das partes (município e condomínio), far-se-á a abertura de uso público das áreas verdes e de recreação, passando os arruamentos a reintegrar normalmente o sistema viário, bem como as benfeitorias nelas executadas, sem qualquer ônus, sendo que a responsabilidade pela retirada do muro de fechamento e pelos encargos decorrentes será do

Escaneie a imagem para verificar a autenticidade do documento

Hash SHA256 do PDF original #cf4978b5acd2f8f855a96fc2f61a5109d85067abd097fc56441b905446f8e5d0
<https://painel.autentique.com.br/documentos/496edde16d42cc2c21a3205205d05de07437c7a870e60a6fa>





PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU
Estado do Ceará

condomínio.

§ 1º - Se por razões urbanísticas for necessário intervir (modificar, demolir, etc.) nos espaços públicos projetados e construídos pelo condomínio, não caberá a este qualquer indenização ou ressarcimento.

§ 2º - Os condomínios de lotes que se enquadrarem no caput deste artigo terão 180 (cento e oitenta) dias de prazo para sua regularização, sob pena de aplicação de multa igual a 05 (cinco) URFI'S /m2 de terreno, a cada proprietário de lote pertencente ao condomínio de lotes, por dia de permanência em situação irregular, após o prazo estipulado.

Art. 13 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 14 - Revoguem-se as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE IGUATU-CE, EM 08 DE JULHO DE 2020.

EDNALDO DE LAVOR COURAS
Prefeito Municipal de Iguatu






Página de assinaturas



Ednaldo Couras
Prefeito Municipal - PMI

HISTÓRICO

- | | | |
|-------------------------|---|---|
| 23 Jul 2020
19:19:20 |  | Jediel Leonardo Bezerra da Cunha criou este documento. (Empresa: Secretário Adjunto da Fazenda Municipal - PMI, E-mail: jediel.leonardo@iguatu.ce.gov.br, CPF: 035.330.863-30) |
| 23 Jul 2020
19:20:02 |  | Ednaldo de Lavor Couras (Empresa: Prefeito Municipal - PMI, E-mail: gabinetedoprefeito@iguatu.ce.gov.br, CPF: 415.210.803-72) visualizou este documento por meio do IP 2804:29b8:5001:36c:3459:4204:e078:e30c localizado em Iguatu - Ceara - Brazil. |
| 23 Jul 2020
19:20:05 |  | Ednaldo de Lavor Couras (Empresa: Prefeito Municipal - PMI, E-mail: gabinetedoprefeito@iguatu.ce.gov.br, CPF: 415.210.803-72) assinou este documento por meio do IP 2804:29b8:5001:36c:3459:4204:e078:e30c localizado em Iguatu - Ceara - Brazil. |

