



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

MENSAGEM EM REF. PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº061/2022-EXEC. DE 10 DE OUTUBRO DE 2022.

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL,
EXCELENTÍSSIMOS SENHORES VEREADORES.**

Estamos encaminhando a esta Casa Legislativa, para apreciação e aprovação em caráter de **URGÊNCIA URGENTÍSSIMA**, o incluso **Projeto de Lei Complementar nº 061/2022-EXEC**, que **REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DEFINIDOS PELA LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, NO TOCANTE ÀS DETERMINAÇÕES RELATIVAS AO CONDOMÍNIO DE LOTES.**

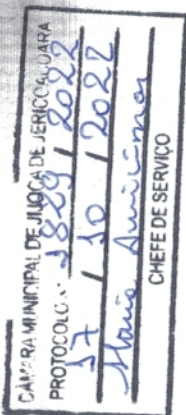
Considerando as inovações inseridas no ordenamento jurídico pátrio, pela Lei Federal nº13.465, de 11/07/2017, que alterou dispositivos da Lei de Parcelamento do Solo Urbano (Lei Federal nº 6.766/1979), autorizando a constituição de condomínio de lotes; gerando a necessidade de regulamentação e fixação de normas específicas em âmbito Municipal;

Considerando que o parcelamento do solo é o principal instrumento de estruturação do espaço urbano e, uma vez implantado, tem como objetivo disciplinar o desmembramento, arruamento, loteamento, condomínio de lotes fechados, subdivisão, denominação e unificação do solo, evitando que os espaços urbanos sejam fracionados de forma irregular, inviabilizando o planejamento e o sistema viário básico;

Considerando que a regulamentação dos condomínios de lotes propiciará a ocupação do solo urbano de forma ordenada e de acordo com as características de cada região de zoneamento, na medida em que simplifica a formação do desmembramento, na forma de condomínio fechado, com observância às definições estabelecidas em convenção dos condôminos, respeitando os índices urbanísticos e os gabaritos do sistema viário básico instituído em seu entorno;

Considerando, também, que, com a reestruturação legislativa pretendida, os condomínios de lotes serão compatíveis a Lei municipal de Parcelamento do Solo, com o Código de Obras e com o Plano Diretor do Município, facilitando a implementação de infraestrutura e vias, através do controle das subdivisões e unificações, dentro das diretrizes estabelecidas que componham o zoneamento municipal;

Considerando, ainda, a necessidade de normatização da matéria, a fim de que os condomínios de lotes sejam compatíveis com o macrozoneamento do Município, de forma a controlar a expansão e a ocupação urbana, buscando equilibrar e aperfeiçoar a infraestrutura, através do controle das subdivisões e unificações, dentro das diretrizes estabelecidas que componham o zoneamento Municipal, tendo como objetivo principal o atendimento ao interesse público, sem deixar de considerar as perspectivas de



Rua Nazaré Vasconcelos, 1707 – CEP: 62.598-000 – Centro, Jijoca de Jericoacoara/CE

CNPJ: 23.718.034/0001-11 – CGF: 06.920.643-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE **JIJOCA DE JERICOACOARA**

inevitável crescimento urbano, para que este ocorra de forma ordenada.

Na certeza da apreciação e aprovação do referido projeto, agradecemos antecipadamente aos Ilustres Vereadores, com as considerações de estilo.

Sendo o que nos apresenta para o momento, aproveitamos o ensejo para protestar votos de estima e respeito, solicitando, desde logo, que sejam estendidos nossos agradecimentos aos demais Pares dessa Ínclita Casa de Leis.

Atenciosamente,


LINDBERGH MARTINS
PREFEITO MUNICIPAL





PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 061/2022-EXEC, DE 10 DE OUTUBRO DE 2022.

REGULAMENTA OS PROCEDIMENTOS DEFINIDOS PELA LEI FEDERAL Nº 13.465, DE 11 DE JULHO DE 2017, NO TOCANTE ÀS DETERMINAÇÕES RELATIVAS AO CONDOMÍNIO DE LOTES.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA, ESTADO DO CEARA, faço saber a todos, que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO DISPOSIÇÕES GERAIS I

Art. 1º. Ficam regulamentados os procedimentos definidos pela Lei Federal 13.465, de 11 de julho de 2017 e pelo Decreto Federal nº 9.310, de 15 de março de 2018, no tocante às determinações relativas ao parcelamento do solo através de Condomínio de Lotes em área urbana.

Parágrafo Único. Entende-se como condomínio de lotes a subdivisão de uma gleba de terras, sendo partes designadas de lotes, consideradas propriedade exclusiva, e partes designadas como propriedade comum, admitida abertura de vias internas de domínio privado.

Art. 2º. As normas relativas a condômino edifício aplicam-se, no que couber, ao Condomínio de Lotes, sem prejuízo de outras normas específicas de âmbito federal, estadual ou municipal que com ela sejam compatíveis, notadamente a legislação ambiental, respeitada as competências constitucionais de cada ente federativo.

Parágrafo Único. Deverão ser utilizados, subsidiariamente, no que couber, os demais Códigos Urbanísticos do Município.

CAPÍTULO II DAS DIRETRIZES GERAIS PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

SEÇÃO I DA DIMENSÃO DOS LOTES

Art. 3º. As áreas úteis mínimas dos lotes e dimensões das testadas não poderão ser inferiores à metade das dimensões mínimas estabelecidas na da Lei de Parcelamento

Rua Nazaré Vasconcelos, 1707 – CEP: 62.598-000 – Centro, Jijoca de Jericoacoara/CE

CNPJ: 23.718.034/0001-11 – CGF: 06.920.643-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

Municipal, considerando o zoneamento em que estão inseridas.

Parágrafo Único. Considera-se área útil do lote sua área projetada total subtraída das áreas destinadas à área de preservação permanente – APP.

SEÇÃO II DOS ÍNDICES CONSTRUTIVOS

Art. 4º. Os índices construtivos a serem utilizados em cada lote serão os da zona em que se encontram.

Art. 5º. As edificações em condomínios de lotes devem respeitar os recuos dispostos no Código de Uso e Ocupação do Solo, sendo dispensados de observar o recuo mínimo frontal quando não fizerem testada para via pública.

SEÇÃO III DO SISTEMA DE CIRCULAÇÃO

Art. 6º. No sistema de circulação deve ser aplicada a mesma regra utilizada em relação às vias públicas no que diz respeito à acessibilidade, considerando, sempre, que as rotas devem ser acessíveis, com inclinação máxima de 20% (vinte por cento).

Art. 7º. As vias internas deverão ser apresentadas em projeto, devendo ser respeitados os gabaritos mínimos de:

I. 6,0m (seis metros) para a circulação de veículos e;

II. 1,50m (um metro e cinquenta centímetros) para a circulação de pedestre na testada dos lotes projetados e nos acessos às áreas comuns.

Art. 8º. O empreendedor ou proprietário do Condomínio de Lotes deverá destinar área verde no percentual mínimo de 15% (quinze por cento) e área institucional no percentual mínimo de 5% (cinco por cento), devendo esta ficar em local de livre acesso ao público.

Art. 9º. O empreendedor deverá realizar a compensação financeira das áreas públicas previstas no art. 8º desta lei complementar quando não atender aos requisitos da legislação municipal.

§1º. Os valores apurados poderão ser utilizados na aquisição de terrenos, na implantação ou execução de equipamentos públicos ou comunitários, preferencialmente, na mesma região do empreendimento.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

§2º. O empreendedor poderá optar pela compensação financeira quando a entrega das áreas públicas não lhe seja conveniente, em razão das peculiaridades do condomínio.

§3º. O valor da compensação financeira de que trata esta lei complementar será definido mediante avaliação técnica realizada pela equipe municipal.

CAPÍTULO III DO PROJETO DE CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 10. A aprovação do Condomínio de Lotes se dará em duas etapas:

- I. Aprovação dos projetos para execução da infraestrutura;
- II. Aprovação da infraestrutura para emissão da Certidão de Conclusão do Empreendimento.

Parágrafo Único. Ficarão facultado ao empreendedor a alteração dos projetos protocolados sob o formato de "condomínio de casas", para condomínio de lotes, o qual deverá ser adaptado a esta legislação, sendo válidos os documentos já apresentados.

SEÇÃO I APROVAÇÃO DOS PROJETOS

Art. 11. Com base nos elementos fornecidos pelos órgãos municipais, o interessado elaborará o projeto do Condomínio de Lotes para análise do órgão técnico competente, acompanhado dos seguintes documentos:

- I. Certidão de inteiro teor do imóvel, atualizada;
- II. Cópia da Consulta Prévia de Viabilidade Técnica, conforme adotado no código de uso e parcelamento do solo;
- III. EIV/EIPGV aprovado conforme legislação específica, se for o caso;
- IV. Parecer favorável do órgão competente pelo planejamento viário;
- V. Uma via da planta do imóvel na escala adequada, indicando:
 - a) localização e dimensão dos lotes, com suas respectivas medidas;
 - b) localização das vias internas com sua respectiva dimensão;
 - c) localização e dimensão da área de uso comum, com suas respectivas medidas;
 - d) lote georreferenciado;
 - e) norte verdadeiro;
 - f) ponto de amarração ou de referência do empreendimento;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA

- g) restrições existentes quanto à ocupação;
- h) gabarito da(s) via(s) pública(s) existente(s) e o alinhamento predial do entorno do empreendimento;
- i) edificações existentes, quando for o caso;
- j) quadro das diversas áreas indicadas no projeto;
- k) a(s) zona(s) em que a área se encontra;
- l) projeto das edificações de uso comum, quando houver.

SEÇÃO II DO ALVARÁ PRA IMPLANTAÇÃO DE INFRAESTRUTURA

Art. 12. Após aprovação do projeto de Condomínio de Lotes o órgão municipal competente emitirá Alvará para início das obras de infraestrutura, que deverá estar concluída no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses a contar da expedição do Alvará, podendo ser prorrogada por igual período, desde que justificado, devendo ser apresentado os seguintes documentos:

- I. Documentação de Responsabilidade Técnica de projeto e execução, expedida por profissional legalmente habilitado;
- II. Projetos e/ou memoriais complementares aprovados pelos órgãos competentes, indicando as obras de infraestrutura implantadas e as que serão realizadas quanto a:
 - a) abastecimento de água potável;
 - b) abastecimento elétrico;
 - c) drenagem pluvial;
 - d) esgotamento sanitário;
 - e) vias de circulação;
 - f) licenciamento ambiental.

SEÇÃO III DA CERTIDÃO DE CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

Art. 13. Após a execução das obras de infraestrutura o interessado deverá apresentar ao órgão municipal competente:

- I. Declaração de aprovação e conclusão da rede de energia elétrica e iluminação expedida pelo órgão estadual competente;
- II. Declaração de aprovação e conclusão das redes de água potável e esgoto sanitário expedida pelo órgão municipal competente e/ou concessionária de serviços públicos;
- III. Relatório de vistoria da implantação da infraestrutura expedido pelo órgão municipal responsável pela execução de obras públicas.

Rua Nazaré Vasconcelos, 1707 – CEP: 62.598-000 – Centro, Jijoca de Jericoacoara/CE

CNPJ: 23.718.034/0001-11 – CGF: 06.920.643-0



PREFEITURA MUNICIPAL DE **JIJOCA DE JERICOACOARA**

Art. 14. Depois de cumpridas todas as exigências desta lei o órgão municipal competente emitirá a Certidão de Aprovação do Empreendimento que deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis competente para registro.

CAPÍTULO IV DAS RESTRIÇÕES PARA O CONDOMÍNIO DE LOTES

Art. 15. As restrições para a execução de Condomínio de Lotes são as mesmas especificadas na Lei de Parcelamento de Solo Municipal, com exceção àquelas relativas à localização em Área de Proteção Ambiental.

CAPÍTULO V DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 16. As edificações privativas a serem implantadas nos condomínios de lotes somente poderão ser licenciadas após a averbação do Certificado de Conclusão do Empreendimento no registro de imóveis competente.

Art. 17. Quando não disponibilizadas na via pública de acesso ao empreendimento, as edificações deverão possuir sistema de tratamento de esgoto individual (fossa, filtro, sumidouro ou outra alternativa semelhante) ou coletivo.

Art. 18. Havendo parâmetros edilícios na convenção do condomínio mais restritivos dos que os da legislação vigente, o projeto de edificação deverá ser encaminhado para aprovação do Município com cópia da certidão de inteiro teor atualizada devendo ser destacadas as restrições convencionadas.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE JIJOCA DE JERICOACOARA, 10 de outubro de 2022.


LINDBERGH MARTINS
Prefeito Municipal