



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) site: <http://www.jaguare.es.gov.br>



## LEI Nº 1.720, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2023

### “REGULAMENTA A INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIOS DE LOTES NO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

**O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE JAGUARÉ**, Estado do Espírito Santo. Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** Fica autorizada a instituição de condomínios de lotes no perímetro urbano do Município de Jaguaré, Estado do Espírito Santo, com finalidade residencial, em conformidade com a legislação em vigor.

**Art. 2º** Denomina-se condomínio as edificações, conjuntos de edificações ou de terrenos com áreas fechadas por muro ou cercas com acesso único controlado, organizados sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, podendo ser alienados, no todo ou em parte, e constituindo, cada unidade, propriedade autônoma.

**Art. 3º** Nos termos da legislação federal vigente, fica admitida a implantação de Condomínio de Lotes, com a subdivisão de um terreno em parcelas, sendo cada uma, propriedade autônoma vinculada a uma fração ideal das áreas de uso comum, nos moldes da Lei Federal nº 4.591/64, com as alterações constantes do Código Civil.

**Art. 4º** A avaliação de projetos de parcelamento de solo para instituição de condomínios por Comissão Técnica e pelo COMPLAN, dar-se-á mediante a apresentação, por parte do interessado, do Estudo de Urbanístico Prévio (EUP) ou do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), os quais poderão embasar a exigência de cumprimento de medidas mitigadoras ou compensatórias por parte do empreendedor.

**Parágrafo único.** A avaliação e homologação da proposta apresentada à Comissão Técnica e ao COMPLAN, caberá ao Executivo Municipal encaminhar Projeto de Lei que assegure o parcelamento, passando o terreno a integrar o perímetro urbano do Município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) site: <http://www.jaguare.es.gov.br>



**Art. 5º** A cada unidade autônoma caberá, como parte inseparável, um percentual das áreas de uso comum acrescido à área privativa - denominada fração ideal - que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.

**Art. 6º** Cada unidade de moradia do condomínio contará com medidores independentes de água e luz, podendo haver, de acordo com as normas internas, medidores responsáveis pelos serviços ofertados de maneira coletiva a todos os condôminos.

**Art. 7º** Fica o condomínio 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, bem como de seus jardins e áreas destinadas ao uso comum.

**Art. 8º** As áreas comuns do condomínio deverão ter proporção mínima de 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba.

**§ 1º** Excetua-se da área total da gleba disposta no *caput* as Áreas de Preservação Permanente (APP) ou áreas que contam com bens do ambiente natural a serem preservados, mantidos, bem como recuperados.

**§ 2º** São consideradas áreas comuns, as áreas de lazer, de circulação e de estacionamento internas ao condomínio.

**§ 3º** Cabe aos condomínios a manutenção das áreas comuns e da infraestrutura complementar interna dos condomínios.

**Art. 9º** Nos condomínios deverão ser respeitadas as normas de uso, ocupação e parcelamento do solo estabelecidos por esta Lei, assim como o disposto pela Lei do Código de Edificações e Obras.

**§ 1º** Nos condomínios, as edificações deverão atender ao disposto pelos instrumentos normativos e a gleba deverá obedecer às dimensões máximas do quarteirão estabelecidas pelos instrumentos de parcelamento do solo, conforme a zona urbana em que estão situados.

**§ 2º** Os lotes que compõem um condomínio, podem conter dimensões inferiores daquelas previstas no parcelamento do solo urbano do município.



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) site: <http://www.jaguare.es.gov.br>



**§ 3º** É vedado o desmembramento da gleba de um condomínio, mesmo que seja parte dele.

**§ 4º** Em situações excepcionais, a critério do órgão municipal responsável, admitir-se-á condomínios que não atendam aos padrões do quarteirão exigidos na legislação municipal, desde que a permeabilidade urbana atual e futura não seja prejudicada e mediante apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) por parte do empreendedor.

**§ 5º** O incorporador poderá destinar até 10% (dez por cento) parte da área comum para implantação de atividade comercial que atenda às necessidades primárias dos condôminos.

**Art. 10.** Quando for o caso, as áreas privadas reservadas ao acesso às unidades nos condomínios terão faixa de rolamento com a largura mínima de 6 (seis) metros e passeio público com a largura mínima de 2 (dois) metros, garantido o livre acesso dos veículos de segurança, como caminhão de bombeiros e ambulância.

**§ 1º** Os acessos internos do condomínio deverão atender às regras de acessibilidade universal, de acordo com a norma técnica competente.

**§ 2º** Entre 2 (dois) ou mais condomínios, a Análise Técnica poderá exigir a abertura de uma via pública de circulação tendo em vista as necessidades do sistema viário municipal.

**Art. 11.** Para efeitos tributários, cada lote mencionado no registro do condomínio horizontal de lotes constituirá unidade autônoma, exclusiva e isolada, contribuindo, o proprietário, diretamente com as importâncias relativas aos tributos municipais, na forma dos respectivos lançamentos ou instrumentos de cobrança.

**Art. 12.** O interessado em promover um condomínio deverá cumprir com as etapas relativas ao seu licenciamento urbanístico e ambiental, atendendo às exigências legais e dos órgãos competentes.

**Parágrafo único.** Cabe ao Executivo Municipal emitir regulamentação própria definindo procedimentos específicos e exigências técnicas para o cumprimento de cada etapa de viabilização de um condomínio.

**Art. 13.** Aplica-se, de maneira subsidiária a esta Lei, a legislação municipal e



# PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÉ

Estado Do Espírito Santo

Av. 09 de Agosto, nº 2326, Centro, Jaguaré/ES, CEP 29950-000, CNPJ 27.744.184/0001-50  
Tel.: (27) 3769-1555, E-mail: [gabinete@jaguare.es.gov.br](mailto:gabinete@jaguare.es.gov.br) site: <http://www.jaguare.es.gov.br>



federal vigente que disciplinem a ocupação do solo e a edificação.

**Art. 14.** O disposto nesta Lei se aplica à pedidos de regularização de condomínios de lotes, cabendo à autoridade administrativa responsável pela análise e aprovação sua regularização, em conformidade com esta Lei.

**Art. 15.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Jaguaré, Estado do Espírito Santo, vinte e dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e vinte e três (22.12.2023).

**MARCOS ANTÔNIO GUERRA WANDERMUREM**

PREFEITO