



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

LEI COMPLEMENTAR N.º 023, DE 18 de MARÇO DE 2024.

Institui o “Condomínio Edilício” no Município de Jaguarão e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL, no uso das atribuições que lhe confere o art. 91 da Lei Orgânica, faz saber que a Câmara de Vereadores de Jaguarão aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

CAPÍTULO I - DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Instituem-se o *condomínio edilício* para fins residenciais e comerciais, na zona urbana do município de Jaguarão, mediante prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, obedecendo o disposto nesta Lei.

Art. 2º Considera-se *condomínio edilício* o empreendimento projetado conforme definido no Código Civil, arts. 1.331 a 1.358-A, artigos 8º da Lei nº 4.591/1964 e no art. 3º do Decreto Lei 271/67, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo.

Art. 3º Para efeito de aplicação dessa lei serão adotadas as seguintes definições:

- I. Alinhamento predial: linha divisória entre o lote e o logradouro público.
- II. Condomínio edilício de lotes: partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.
- III. Condomínio edilício horizontal: as unidades autônomas que se constituírem em casas térreas ou assobradadas, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação e também aquela eventualmente reservada como de utilização exclusiva dessas casas, como jardim e quintal, bem assim a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá às unidades.
- IV. Condomínio edilício vertical: as unidades autônomas que constituírem edifícios de dois ou mais pavimentos, será discriminada a parte do terreno ocupada pela edificação, aquela que eventualmente for reservada como de utilização exclusiva, correspondente às unidades do edifício, e ainda a fração ideal do todo do terreno e de partes comuns, que corresponderá a cada uma das unidades.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

V. Gleba: terreno que não foi objeto de parcelamento aprovado ou regularizado e registrado em cartório.

VI. Lote: terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

Art. 4º O tramite administrativo para aprovação de Condomínio será regulamentado por decreto.

Art. 5º Os condomínios serão classificados em porte pequeno (PP) de áreas superficiais até 10.000m², ou porte médio (PM) de áreas acima de 10.000m². A classificação do lote determinará as diretrizes de cada empreendimento.

CAPÍTULO II – DAS DIRETRIZES

Seção I – Condomínio Horizontal de Lotes

Art. 6º O condomínio horizontal de lotes de qualquer porte deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Possuir recuo frontal mínimo de 3,00 m (três metros) em seu acesso;
- II. As vias internas deverão ter no mínimo largura de 6,00 m (seis metros);
- III. As calçadas deverão ser acessíveis, possuir no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura e permitir acesso a todos os lotes do condomínio e as áreas comuns;
- IV. Possuir iluminação de suas vias internas e áreas comuns;
- V. Possuir, em seu recuo frontal, container para armazenagem de lixo nos padrões utilizados pela coleta do município;
- VI. Possuir, em seu alinhamento predial, espaço para leitura de água e luz, conforme padrão de cada concessionária;
- VII. Todos os lotes deverão ter frente para as vias internas;
- VIII. Possuir local para estacionamento de visitantes, localizados em área de uso comum, na proporção de 1 vaga a cada 5 lotes, sem comprometimento da largura das vias internas;
- IX. As dimensões, características e usos dos lotes serão conforme Anexo I;
- X. O sistema de tratamento de efluentes será conforme Anexo I;
- XI. Possuir acesso de veículos conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros;



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

XII. Possuir cercamento, na forma de muros, cercas ou elementos vazados, até altura de 3,00 m (três metros) no alinhamento predial principal e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais divisas;

XIII. Quando houver previsão de Ciclofaixa, esta deverá possuir no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), acrescido a largura da via interna;

XIV. As árvores deverão ser plantadas em recortes com área permeável mínima de 1 metro quadrado.

§1º A unificação de lotes para a implantação de conjuntos residenciais compostos de unidades autônomas, obedecerá às metragens mínimas estabelecidas para tal fim no Plano Diretor, sendo permitido somente em condomínio que possua ligação em sistema de esgotamento sanitário da concessionária autorizada e que esteja previsto na Convenção de Condomínio e aprovado pelos condôminos o uso multifamiliar em lotes.

§2º O fracionamento será permitido, unicamente, para unificação a lotes lindeiros, devendo o novo lote possuir o mínimo da testada previsto em Lei.

Art. 7º A destinação de área uso comum, em condomínio horizontal de lotes, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba.

§1º As áreas de lazer não podem ser inferiores a 15% (quinze por cento) e a malha viária interna mínima deverá ser de 20% (vinte por cento).

§2º As áreas de lazer devem possuir no mínimo 20% de área permeável.

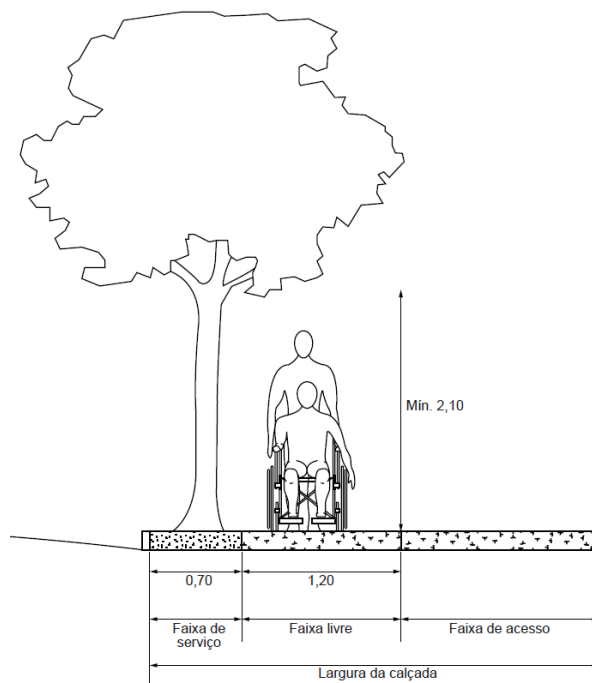
§3º Quando a gleba que se trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública (10% da área da gleba), deverá ser realizada medida compensatória.

§4º A medida compensatória poderá ser reservada em outro local, substituída por benfeitorias, ou convertidas em moeda corrente nacional para aquisição pelo Município de outras áreas, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município, baseando suas avaliações ao valor venal do imóvel a ser reservado no local do empreendimento.

Art. 8º Deverá ser construído passeio público nas testadas dos lotes, devendo possuir inclinação transversal máxima de 3% (entre o alimento e o topo do meio-fio), serem constituídas de piso antiderrapantes, faixa livre de 1,20m (inclusive no acesso de veículos), sem degraus/desníveis, deverá acompanhar a inclinação longitudinal da malha viária e ser acessível. No caso de colocação de mobiliário urbano, o mesmo tem que situar-se na faixa de serviço.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito



Fonte: NBR 9050/2020

Art. 9º 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.

Art. 10 Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes:

§1º O regime jurídico das incorporações imobiliárias de que trata o Capítulo I do Título II da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o empreendedor ao incorporador quanto aos aspectos civis e registrais;

§2º. Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

Art. 11 O projeto do condomínio horizontal de lotes será analisado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo.

Seção II – Do condomínio edilício horizontal

Art. 12 O condomínio edilício horizontal, de casas térreas ou casas assobradadas, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- I. Possuir recuo frontal mínimo de 3,00 m (três metros) em seu acesso;
- II. As vias internas deverão ter no mínimo largura de 6,00 m (seis metros);



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

- III. As calçadas deverão ser acessíveis, possuir no mínimo 2,00 m (dois metros) de largura e permitir acesso a todos os lotes do condomínio e as áreas comuns;
- IV. Possuir iluminação de suas vias internas e áreas comuns;
- V. Possuir, em seu recuo frontal, container para armazenagem de lixo nos padrões utilizados pela coleta do município;
- VI. Possuir, em seu alinhamento predial, espaço para leitura de água e luz, conforme padrão de cada concessionária;
- VII. Todos as edificações deverão ter frente para as vias internas;
- VIII. Possuir local para estacionamento de visitantes, localizados em área de uso comum, na proporção de 1 vaga a cada 5 lotes, sem comprometimento da largura viária interna;
- IX. As dimensões, características e usos dos lotes serão conforme Anexo II;
- X. O sistema de tratamento de efluentes será conforme Anexo II;
- XI. Possuir acesso de veículos conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros;
- XII. Possuir cercamento, na forma de muros, cercas ou elementos vazados, até altura de 3,00 m (três metros) no alinhamento predial principal e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) nas demais divisas;
- XIII. Quando houver previsão de Ciclofaixa, esta deverá possuir no mínimo 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros), acrescido a largura da via interna;
- XIV. As árvores deverão ser plantadas em espaços com área permeável mínima de 1 metro quadrado.

Art. 13 A destinação de área de uso comum, em condomínio edilício horizontal, não poderá ser inferior a 35% (trinta e cinco por cento) do total da gleba.

§1º As áreas de lazer não podem ser inferiores a 15% (quinze por cento) e a malha viária interna mínima deverá ser de 20% (vinte por cento).

§2º As áreas de lazer devem possuir no mínimo 20% de área permeável.

§3º Quando a gleba que se trata este artigo não tiver sido objeto de loteamento anterior e dele não tenha resultado prévia doação de área pública (10% da área da gleba), deverá ser realizada medida compensatória.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

§4º A medida compensatória será executada em conformidade com o valor avaliado do lote a ser realizado o condomínio, na proporção de 10%, sendo atribuída pelo Município como aquisição de bens e/ou reforma/revitalização de bens, a critério da administração.

Art. 14 O projeto do condomínio edilício horizontal será analisado pela Secretaria de Planejamento e Urbanismo, no âmbito urbanístico e de infraestrutura, e pela Secretaria da Fazenda, no setor de cadastro imobiliário, no âmbito das edificações.

Art. 15 As edificações do condomínio edilício deverão estar de acordo com o Plano Diretor e Código de Obras do município.

Seção III – Do condomínio edilício vertical

Art. 16 O condomínio edilício vertical deverá satisfazer os seguintes requisitos:

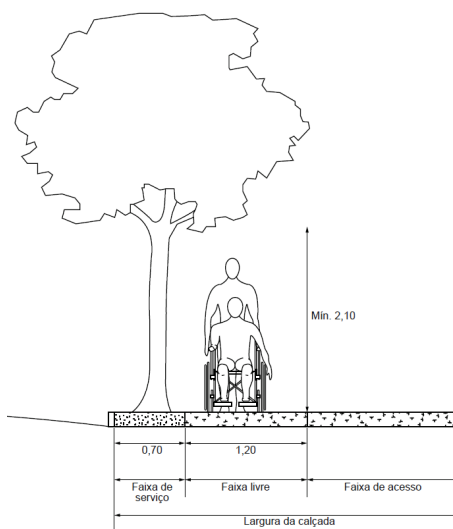
- I. Possuir recuo frontal mínimo conforme zona urbanística;
- II. Os acessos às garagens deverão possuir largura mínima de 3,50 m (três metros e cinquenta centímetros);
- III. As calçadas deverão ser acessíveis, possuir no mínimo 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura e permitir acesso a todas as unidades habitacionais e as áreas comuns;
- IV. Possuir iluminação nos acessos e áreas comuns;
- V. Prever armazenamento de resíduos sólidos urbanos no padrão do município através de containers;
- VI. Possuir, em seu alinhamento predial, espaço para leitura de água e luz, conforme padrão de cada concessionária;
- VII. Garagens ou locais de estacionamento, de uso exclusivo das economias, com, no mínimo, 1 (uma) vaga para cada 2 (dois) apartamentos;
- VIII. Possuir local para estacionamento de visitantes, localizados em área de uso comum, no mínimo 1 vaga;
- IX. O sistema de tratamento de efluentes será conforme Anexo III;
- X. Possuir acesso de veículos conforme requerido pelo Corpo de Bombeiros;
- XI. Em caso de arborização deverão ser plantadas em espaços com área permeável mínima de 1 metro quadrado.
- XII. O condomínio deverá ser acessível.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

Art. 17 O projeto do condomínio edilício vertical será analisado pela Secretaria da Fazenda, no setor de cadastro imobiliário.

Art. 18 Deverá ser construído passeio público na testada do lote, devendo possuir inclinação transversal máxima de 3% (entre o alimento e o topo do meio-fio), serem constituídas de piso antiderrapantes, faixa livre de 1,20m (inclusive no acesso de veículos), sem degraus/desníveis, deverá acompanhar a inclinação longitudinal da malha viária e ser acessível. No caso de colocação de mobiliário urbano, o mesmo tem que situar-se na faixa de serviço.



Fonte: NBR 9050/2020

CAPÍTULO III – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 19 Os condomínios de porte médio instituídos por esta Lei, como medida compensatória, deverão reservar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local acordado com o Município, área de uso público referente ao percentual mínimo de 5% (cinco por cento).

§1º As áreas de uso público a que se refere o “caput” poderão ser reservadas em outro local, substituídas por benfeitorias, ou convertidas em moeda corrente nacional para aquisição pelo Município de outras áreas, desde que, qualquer uma destas possibilidades seja de interesse do Município, baseando suas avaliações ao valor venal do imóvel a ser reservado no local do empreendimento.

Art. 20 As obras para implantação dos condomínios deverão ser identificadas com placas da obra, contendo o nome do condomínio, número do registro da incorporação imobiliária, matrícula do imóvel e identificação do cartório em que se encontra registrado, conforme §3º do Art. 32 da Lei 4591/64.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

Art. 21 Quando as glebas ou lotes de terrenos, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio, não forem servidas de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados pelos condôminos, devendo sua implantação ser aprovada, previamente, mediante projetos técnicos elaborados pelos interessados e submetidos à aprovação da municipalidade e dos demais órgãos competentes.

Art. 22 Consideram-se obras de infraestrutura:

- a. Pavimento em bloco intertravado e meio fio;
- b. Rede de iluminação pública;
- c. Rede de água e esgotamento sanitário, conforme especificações da concessionária local;
- d. Drenagem pluvial;
- e. Pavimentação de calçada em material não derrapante;
- f. Sinalização viária

Art. 23 O projeto de condomínio deverá ser acompanhado de memoriais e preenchimento dos quadros de áreas, de acordo com a NBR 12.721.

Art. 24 Serão áreas e edificações de uso privativo e de manutenção privativa do condômino as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todas as áreas e edificações que, por sua natureza, destinem-se ao uso privativo de todos os condôminos.

§1º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos dos condomínios é de inteira responsabilidade dos mesmos, devendo ser reservada área para a colocação dos contentores de resíduos.

§2º A iluminação condominial é de responsabilidade dos condôminos.

Art. 25 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se a elas o regime urbanístico do empreendimento, em conformidade com o Plano Diretor, o Código de Obras e a legislação vigente.

Art. 26 Na instituição do condomínio é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, sistema de esgotamento sanitário, segundo legislação específica, obras de pavimentação 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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

Art. 27 O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o habite-se das unidades habitacionais.

Parágrafo único. A não observância do "caput" do presente artigo acarretará em multa, no caso de obras individuais, aos proprietários, no caso de obras coletivas, aos condôminos.

Art. 28 A aprovação dada pelo Município ao projeto de condomínio ficará condicionada à assinatura de termo de compromisso, nos casos em que sejam necessárias obras de infraestrutura extramuros:

I. Mediante termo de compromisso o interessado se obrigará:

- a. A executar, às suas expensas, no prazo fixado pelo cronograma de obras apresentado pelo empreendedor, todas as obras extramuros constantes dos projetos aprovados, com prazo máximo de 2 (dois) anos, podendo ser prorrogado por igual período;
- b. Permitir e facilitar a fiscalização permanente da Prefeitura durante a execução das obras e serviços;

Art. 29 Fica sob a responsabilidade do condomínio a implantação e manutenção de toda a infraestrutura necessária por tempo indeterminado, ficando o Município isento de qualquer ônus.

Art. 30 Os condomínios situados em área de tombamento deverão ter seus projetos aprovados pelo IPHAN e/ou órgão competente.

Art. 31 Todos os procedimentos de aprovação do condomínio e de viabilidade serão de competência da Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo e/ou Secretaria da Fazenda, através do setor competente.

Art. 32 O Executivo regulamentará esta Lei por Decreto para sua fiel execução.

Art. 33 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Jaguarão, 18 de março de 2024.

Rogério Lemos Cruz
Prefeito Municipal de Jaguarão



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

ANEXO I – Diretrizes para lotes conforme porte do condomínio horizontal de lotes

	PORTE PEQUENO	PORTE MÉDIO
Área total do lote	10.000,00 m ²	Acima de 10.000,00 m ²
Área mínima	125,00 m ²	200 m ²
Testada mínima	8,00 m	10,00 m
Altura máxima das Edificações	7,00 m	7,00 m
Taxa de Ocupação	80%	80%
Índice de Aproveitamento	2	2
Recuo Lateral (entre lotes)	Isento ¹	1,50 m ²
Recuo de Ajardinamento ³	3,00 m	3,00 m
Sistema de Tratamento de Esgoto	Sistema de Tratamento Individual (por unidade habitacional) ⁴	Coleta e destinação ⁵ para Sistema de Tratamento Condominial ⁶
Drenagem Pluvial	Sistema de drenagem interna com deságue em rede de drenagem existente ⁷	Sistema de drenagem interna com deságue em corpo hídrico ⁸

¹ Não é permitido a execução de parede meeira.

² Independente de existência de abertura para lindeiros.

³ Os terrenos de esquina devem possuir recuo de ajardinamento nos dois alinhamentos prediais.

⁴ Composto por fossa, filtro e sumidouro para cada lote.

⁵ Rede de esgoto interna conforme normas e leis vigentes.

⁶ Composto por fossa, filtro e sumidouro, devendo ser apresentado memorial de cálculo do sistema para comportar todos os lotes do condomínio, estação de tratamento de esgoto, estação elevatória com conexão à rede coletora de esgoto ou ligação na rede coletora da concessionária.

⁷ Caso não haja rede de drenagem para deságue e/ou não seja suficiente para utilização do condomínio, deverá ser executada rede de drenagem até rede e/ou corpo hídrico adequado para o adequado escoamento das águas pluviais.

⁸ Caso seja apresentado memória de cálculo comprovando a possível utilização de rede de drenagem existente, de forma a garantir o adequado escoamento das águas pluviais, será permitida a utilização de rede existente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

ANEXO II – Diretrizes condomínio edilício horizontal

	PORTE PEQUENO	PORTE MÉDIO
Área total do lote	10.000,00 m ²	Acima de 10.000,00 m ²
Área mínima	125,00 m ²	200 m ²
Testada mínima	8,00 m	10,00 m
Altura máxima das Edificações	7,00 m	7,00 m
Taxa de Ocupação	80%	80%
Índice de Aproveitamento	2	2
Recuo Lateral (entre lotes)	isento	isento
Recuo de Ajardinamento ⁹	3,00 m	3,00 m
Sistema de Tratamento de Esgoto	Sistema de Tratamento Individual (por unidade habitacional) ¹⁰	Coleta e destinação ¹¹ para Sistema de Tratamento Condominial ¹²
Drenagem Pluvial	Sistema de drenagem interna com deságue em rede de drenagem existente ¹³	Sistema de drenagem interna com deságue em corpo hídrico ¹⁴

⁹ Os terrenos de esquina devem possuir recuo de ajardinamento nos dois alinhamentos prediais.

¹⁰ Composto por fossa, filtro e sumidouro para cada lote.

¹¹ Rede de esgoto interna conforme normas e leis vigentes.

¹² Composto por fossa, filtro e sumidouro, devendo ser apresentado memorial de cálculo do sistema para comportar todos os lotes do condomínio, estação de tratamento de esgoto, estação elevatória com conexão à rede coletora de esgoto ou ligação na rede coletora da concessionária

¹³ Caso não haja rede de drenagem para deságue e/ou não seja suficiente para utilização do condomínio, deverá ser executada rede de drenagem até rede e/ou corpo hídrico adequado para o adequado escoamento das águas pluviais.

¹⁴ Caso seja apresentado memória de cálculo comprovando a possível utilização de rede de drenagem existente, de forma a garantir o adequado escoamento das águas pluviais, será permitida a utilização de rede existente.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JAGUARÃO
Gabinete do Prefeito

ANEXO III – Diretrizes condomínio edifício vertical

	PORTE PEQUENO	PORTE MÉDIO
Área total do lote	10.000,00 m ²	Acima de 10.000,00 m ²
Área mínima das unidades habitacionais	38,00 m ²	45,00 m ²
Dimensões mínimas dos cômodos	Conforme Plano Diretor	Conforme Plano Diretor
Altura máxima das Edificações	Conforme Plano Diretor	Conforme Plano Diretor
Pé-direito mínimo	2,60 m ¹⁵	
Taxa de Ocupação	80%	
Índice de Aproveitamento	3	3
Recuo Lateral	1,50 m	1,50 m
Recuo de Ajardinamento ¹⁶	Isento	3,00 m
Sistema de Tratamento de Esgoto	Coleta e destinação ¹⁷ para Sistema de Tratamento Condominial ¹⁸	Coleta e destinação ¹⁹ para Sistema de Tratamento Condominial ²⁰
Drenagem Pluvial	Sistema de drenagem interna com deságue em rede de drenagem existente ²¹	Sistema de drenagem interna com deságue em corpo hídrico ²²

¹⁵ Nas cozinhas, banheiros e áreas de serviço o pé-direito poderá ser reduzido para 2,40m.

¹⁶ Os terrenos de esquina devem possuir recuo de ajardinamento nos dois alinhamentos prediais.

¹⁷ Rede de esgoto interna conforme normas e leis vigentes.

¹⁸ Composto por fossa, filtro e sumidouro, devendo ser apresentado memorial de cálculo do sistema para comportar todos os lotes do condomínio, estação de tratamento de esgoto, estação elevatória com conexão à rede coletora de esgoto ou ligação na rede coletora da concessionária.

¹⁹ Rede de esgoto interna conforme normas e leis vigentes.

²⁰ Composto por fossa, filtro e sumidouro, devendo ser apresentado memorial de cálculo do sistema para comportar todos os lotes do condomínio, estação de tratamento de esgoto, estação elevatória com conexão à rede coletora de esgoto ou ligação na rede coletora da concessionária.

²¹ Caso não haja rede de drenagem para deságue e/ou não seja suficiente para utilização do condomínio, deverá ser executada rede de drenagem até rede e/ou corpo hídrico adequado para o adequado escoamento das águas pluviais.

²² Caso seja apresentado memória de cálculo comprovando a possível utilização de rede de drenagem existente, de forma a garantir o adequado escoamento das águas pluviais, será permitida a utilização de rede existente.