

**MENSAGEM Nº. 033/2025, DE 27 DE MAIO DE 2025.**

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara de Vereadores,

Excelentíssimos Senhores Vereadores, e

Excelentíssimas Senhoras Vereadoras

Tenho a honra de encaminhar para apreciação dos Nobres Edis do Município de Viçosa do Ceará, o presente projeto de lei que **"estabelece normas para a instituição de condomínios horizontais de lotes no Município de Viçosa do Ceará e dá outras providências."**

O projeto visa regularizar as normas para edificação de condomínios fechados nas áreas urbana, de expansão urbana e de urbanização específica, como iniciativa para ocupação ordenada e planejada dos espaços urbanos.

Na certeza de que Vossas Excelências terão condições de analisar a importância desta iniciativa, podendo debater a matéria e finalmente votá-la favoravelmente, ficamos no aguardo de um parecer favorável a este pleito.

Ante ao exposto, são essas, Senhor Presidente, as razões que me levam a propor o presente Projeto de Lei.

Reitero a Vossa Excelência e aos demais Edis, os meus votos de profundo respeito e admiração a essa Egrégia Câmara Municipal e solicito a aprovação do presente Projeto **em regime de urgência**.

Atenciosamente,

  
**EURICO JOSÉ CARNEIRO FONTENELE ARRUDA**  
PREFEITO

**LIDO NA SESSÃO**  
Nº 523, DO DIA

12 / 06 / 25

  
PRESIDENTE

**ENCAMINHO A COMISSÃO:**

JUSTIÇA E REDAÇÃO

Data: 12 / 06 / 25

  
PRESIDENTE

**PROJETO DE LEI N.º 033 /2025, DE 27 DE MAIO DE 2025**

**“Estabelece normas para a instituição de condomínios horizontais de lotes no Município de Viçosa do Ceará e dá outras providências”.**

**O PREFEITO DE VIÇOSA DO CEARÁ – CE**

Faço saber que a Câmara Municipal de Viçosa do Ceará – CE 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 modalidade de condomínio de lotes horizontais, na forma do que preconiza o Art. 1.358 – A da Lei Federal N.º 10.406/2002 e Art. 2º, §7º da Lei Federal N.º 6.766/1979.

**Art. 2º** Para efeito de aplicação desta Lei, são adotadas as seguintes definições:

I – Condomínio horizontal de lotes: modelo de parcelamento do solo formando condomínio edilício fechado em que lotes são unidades autônomas constituídas por porções de terra individualizados e demarcadas; e áreas comuns privativas, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas comuns destinadas; e constituídas pelas vias internas, praças, áreas de lazer e outros espaços comuns.

II – Alinhamento predial: linha divisória entre lote e o logradouro público.

III – Gleba: área de terra com localização e delimitação definidas, não resultante de processo regular de parcelamento de solo para fins urbanos.

IV – Lote: terreno servido de infraestrutura, cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos em Lei Municipal para a zona a que pertence.

V – Largura do lote: distância entre as divisas laterais do lote ou entre a maior testada e o lado oposto ou entre duas testadas opostas, medida ortogonalmente no ponto médio da profundidade do lote.





VI – Profundidade do lote: distância entre a testada e o fundo do lote, medida entre os pontos médios de testada e da divisa do fundo.

VII – Área urbana: área destinada à edificação de prédios e equipamentos urbanos, especificados em Leis Municipais.

VIII – Área de expansão urbana: aquela destinada pelo Plano Diretor ou lei municipal ao crescimento ordenado da cidade, das vilas e demais núcleos urbanos;

IX- Área de urbanização específica: espaço dentro do município que, embora localizado fora da área urbana contínua, é destinado à urbanização, permitindo atividades tipicamente urbanas, constituída em núcleos isolados ou em zonas de expansão urbana que, através de legislação municipal específica, pode ser autorizada para loteamento, habitação, comércio ou indústria;

X – Área verde: espaço público com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, indisponíveis para a construção de moradias, destinadas 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.

XI - Unificação: é a união de lotes transformando em um lote com metragem ampliada.

XII – Bioma Mata Atlântica: Formações florestais nativas e ecossistemas associados, com as respectivas delimitações estabelecidas em mapa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, definição dada pela Lei Federal N.º 11.428, de 22 de dezembro de 2006.

**Art. 3º** Por se tratar de 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** Fica estabelecido que o condomínio horizontal de lotes poderá ser instituído na zona urbana, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal, desde que obedecida à Lei Federal de N° 13.777/2018 – Lei da Multipropriedade.

**Parágrafo único.** A área máxima permitida pelo município para a criação e instituição de condomínio horizontal de lotes não poderá ultrapassar 50 (cinquenta hectares).

**Art. 5º** Não será permitido a implantação de condomínio horizontal de lotes, nas seguintes hipóteses:



I – Em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas ou a proteção contra enchentes ou inundações;

II – Em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;

III – Em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas determinadas pelas autoridades competentes;

IV – Em terrenos onde as condições geológicas não sejam aptas para edificação;

V – Em áreas de preservação ou conservação ambiental definidas por ato dos Poderes Executivo ou Legislativo, ou naqueles onde a poluição ou degradação ambiental impeçam condições sanitárias suportáveis, até sua correção;

VI – Em áreas onde implicarem no corte ou supressão da vegetação primária do Bioma Mata Atlântica e em vegetação secundária em estágio avançado de regeneração do Bioma Mata Atlântica nos perímetros urbanos aprovados após a data de início de vigência da Lei Federal N.º 11.428/2006;


VII – Em áreas de ocorrência de associações vegetais relevantes ou objeto de especial preservação;

VIII – Em área e locais de ocorrência de conjuntos de importância histórica, paisagística, arqueológica e cultural;

IX – Nas faixas de proteção dos mananciais, corpos e recursos hídricos;

**Parágrafo único.** Caso verificado a existência da poligonal do Bioma Mata Atlântica na fração ou total da gleba do condomínio horizontal de lotes, o empreendimento deverá atender ao determinado na Lei Federal N.º 11.428, de 22 de Dezembro de 2006 e suas eventuais alterações, bem como o Decreto Federal que a regulamenta;

**Art. 6º** A aprovação do condomínio horizontal de lotes dar-se-á nos moldes da Lei Federal N.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 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, Arts. 1.331 e seguintes, bem como o Art. 3º do Decreto-Lei N.º 271, de 28 de Fevereiro de 1967.





**Parágrafo único.** A aprovação dos condomínios a que se refere o “caput” deste artigo estará condicionada ao atendimento das contrapartidas sociais exigidas pelos órgãos competentes da municipalidade.

**Art. 7º** O Perímetro da área privativa do condomínio de lotes deverá ser cercado, com acesso controlado, podendo este se dar por utilização de grades, alambrados, muros, ou soluções mistas, bem como guaritas, portarias, portões, cancelas ou soluções similares.

**Parágrafo único.** A restrição de acesso a que se refere o *caput* deste artigo não se aplica a Polícia Militar, Corpo de Bombeiros, membros das Forças Armadas, e demais servidores públicos federais, estaduais ou municipais, de qualquer esfera do poder, desde que em pleno exercício de suas funções.

**Art. 8º** Nos lotes localizados na área privativa do condomínio de lotes, serão permitidos os usos conforme previstos na Lei Municipal N.º 523/2008, de 22 de Dezembro de 2024 e suas eventuais alterações.

**Art. 9º** O condomínio horizontal de lotes deverá atender aos requisitos mínimos previstos na legislação municipal do parcelamento do solo, pelo menos, aos seguintes requisitos:

I – Os lotes terão área mínima de 140,00 m<sup>2</sup> (cento e quarenta metros quadrados);

II – As vias privativas internas podem ter dimensões de no mínimo 6,00 m (seis metros) de largura;

III – Os lotes terão largura média mínima de 6,00 m (seis metros);

IV – Os lotes deverão ter profundidade mínima de 20,00 m (vinte metros);

V – Todos os lotes deverão ter frente para via de acesso;

VI – O recuo frontal deverá ser de, no mínimo, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros);

VII – O gabarito máximo deverá atender a Lei Municipal de Zoneamento e suas eventuais alterações;

VIII – A altura máxima dos pavilhões esportivos, quando for o caso, deverá ser a mínima especificada pela confederação a que pertença o esporte.

**Art. 10.** Os condomínios de lotes de que trata esta lei somente poderão ser constituídos em terrenos nunca inferiores a 10.000 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados).



**Art. 11.** Na implantação de condomínio de lotes é obrigatória a instalação dos seguintes elementos de infraestrutura urbana:

I – Redes e equipamentos para o abastecimento de água potável;

II – Redes e equipamentos para o funcionamento 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 a drenagem, coleta e escoamento adequado de águas pluviais;

IV – Redes e equipamentos para coleta, tratamento e disposição final adequada de esgotos sanitários, interligados à rede pública quando houver, sendo de responsabilidade das concessionárias de serviços públicos o devido destino final dos resíduos;

V – Logística e equipamentos para a coleta e segregação dos resíduos sólidos urbanos gerados no condomínio, de acordo com a Política Municipal de Resíduos Sólidos Urbanos – RSUs;

VI – Obras de pavimentação asfáltica ou de bloquetes intervalados (no mínimo H8) na via principal de acesso ao condomínio, quando necessário, bem como em todas as vias internas do condomínio. A via de acesso ao condomínio deverá integrar-se à malha viária já existente.

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

**Art. 13.** 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;





III – Certidão negativa de débitos fiscais municipais, estaduais, 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, federais e trabalhistas;

IV – Certidão de uso e ocupação de solo emitido por órgão municipal competente, declarando que o local e tipo de empreendimento estão em conformidade com a legislação urbanística aplicável ao caso, informando a localização em zona urbana ou rural;

V – Planta assinada pelo proprietário e responsável técnico habilitado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou Conselho de Arquitetura e Urbanismo (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 do curso 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 das Áreas de Preservação Permanente – APP, quando for o caso, com as devidas porcentagens, e os seus totais;

VI – Planta de implantação das edificações, com indicação dos afastamentos entre elas em relação às áreas comuns às divisas do terreno;

VII – 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);

VIII – 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 remanescente, se houver;

IX – 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;

X – Arquivo em mídia digital, com planta do condomínio de lotes, georreferenciada no sistema UTM (*Universal Transverse Mercator*);

**§1º** Os projetos arquitetônicos deverão ser assinados por arquitetos e os projetos de infraestrutura por engenheiros, sendo tais profissionais devidamente registrados em seus respectivos conselhos.

**§2º** Para aprovação do projeto de condomínio de lotes, o requerente deverá comprovar que solicitou e lhe foi concedida a autorização para uso alternativo do solo, quando for o caso, e licenças ambientais emitidas pelo órgão ambiental competente pelo licenciamento;

**§3º** Aprovado o projeto do condomínio horizontal de lotes, o órgão ou setor municipal competente emitirá o alvará para a construção;

**§4º** Após a expedição do alvará de construção, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o condomínio na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

**§5º** O "habite-se" 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. 14.** O requerente deverá, obrigatoriamente, solicitar o licenciamento ambiental no órgão ambiental competente, em todas as fases de implantação do empreendimento e atender as recomendações e exigências impostas por aquele órgão, respeitando a legislação ambiental Municipal, Estadual e Federal.

**Art. 15.** Deverão constar do contrato padrão, aprovado pelo Município e arquivado no Cartório de Registro de Imóveis competente, a denominação do empreendimento, o zoneamento de uso e ocupação do solo, os coeficientes de aproveitamento, taxas de ocupação, recuo, alturas máximas de edificação, áreas edificáveis, o cronograma físico dos serviços e obras e a existência de garantias reais ou fidejussórias, conforme artigo 11, inciso e parágrafo único.

**Art. 16.** 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, 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 Geral de Infraestrutura - SEINFRA no prazo de 30 (trinta) dias de sua aprovação, o qual deverá constar as obrigações descritas no *caput* deste artigo.

**Art. 17.** 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. 18.** O condomínio horizontal de lotes deverá ter 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 doada ao Município, podendo inclusive, a bacia de retenção ser localizada na área verde.

**§1º** A área verde prevista no *caput* deste artigo poderá ser doada em outro local indicado pelo poder público municipal, observado a mesma avaliação do m<sup>2</sup> (metro quadrado) da gleba de terra não urbanizada em que será constituído o condomínio horizontal de lotes.

**§2º** 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 horizontal de lotes (externo 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 referida área.

**Art. 19.** É proibido vender lotes antes do registro do condomínio horizontal de lotes no Cartório de Registro de Imóveis competente.


**§ 1º** Verificado, pelo órgão fiscal competente, que o empreendedor realizou a ação descrita no *caput* deste artigo será autuado no valor de 500 (quinhentos) UFIRMs (Unidades Fiscal de Referência do Município) e, persistindo a irregularidade, o valor passará a ser aplicado em dobro da última autuação.

**§ 2º** A fiscalização competente, através de processo administrativo, notificará o empreendedor da irregularidade, garantindo o direito à ampla defesa e ao contraditório.

**Art. 20.** Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão atender ao regime urbanístico e as normas válidas para a construção naquela zona, seguindo o que determinam as leis municipais concernentes ao caso, além da legislação ambiental.

**Art. 21.** O Município, por seus setores competentes, fiscalizará a implantação de obras individuais ou coletivas e, ao final das mesmas, concederá o "habite-se".

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



**Art. 22.** A responsabilidade civil pelos serviços de levantamentos topográficos, projetos, especificações, memoriais e cálculos caberá aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras, aos profissionais ou empresas que as construírem.

**Parágrafo único.** O Município de Viçosa do Ceará não assumirá quaisquer responsabilidades por projetos a ele apresentados, aprovados ou não pelas concessionárias de serviços públicos competentes.

**Art. 23.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE VIÇOSA DO CEARÁ, EM 27 DE MAIO DE 2025.**



**EURICO JOSÉ CARNEIRO FONTENELE ARRUDA**  
**PREFEITO**