

## **LEI N.º 2809, DE 02 DE DEZEMBRO DE 2008.**

Dispõe sobre a Instituição de Condomínios por Unidades Autônomas, e dá outras providências.

**O PREFEITO MUNICIPAL DE LINHARES, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO,**  
faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

### **DOS CONDOMÍNIOS POR UNIDADES AUTÔNOMAS**

**Art. 1º.** A instituição de condomínios por unidades autônomas, conforme previsto no artigo 8º, alíneas a e b da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, será procedida no município de Linhares, de acordo com esta Lei e sob a forma de:

I. condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações térreas ou assobradadas, com características de habitação unifamiliar;

II. condomínio por unidades autônomas, constituído por edificações de dois ou mais pavimentos, com características de habitação multifamiliar.

§ 1º. Os condomínios por unidades autônomas só poderão ser constituídos em glebas ou lotes de terrenos urbanos com frente para vias existentes ou projetadas, com área máxima de:

a) 40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), para habitações multifamiliares;

b) 80.000,00 m<sup>2</sup> (oitenta mil metros quadrados), para habitações unifamiliares.

§ 2º. Os condomínios por unidades autônomas não enquadrados no disposto no parágrafo anterior, poderão ser constituídos em glebas com área máxima de 600.000,00 m<sup>2</sup> (seiscentos mil metros quadrados), para habitações unifamiliares e multifamiliares nas seguintes condições:

I. Testada mínima e máxima da gleba de terreno, para Logradouro Público, de 20,00m (vinte metros) e 200,00m (duzentos metros), respectivamente;

II. Área mínima do terreno de cada unidade autônoma, para habitação unifamiliar, compreendendo a área ocupada pela edificação e a de utilização exclusiva, igual ou superior a 450,00m<sup>2</sup> (quatrocentos e cinquenta metros quadrados) e frente para a via interna de acesso igual ou superior a 15,00m (quinze metros lineares) ou área mínima do terreno de cada unidade autônoma para habitação multifamiliar compreendendo a área ocupada pela edificação e a de utilização exclusiva, igual ou superior a 720 m<sup>2</sup> (setecentos e vinte metros quadrados) e frente para via interna de acesso igual ou superior a 18,00 m (dezoito metros lineares).

III. As áreas livres de uso comum, destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação, ou vinculadas a equipamentos urbanos, em proporção igual ou superior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total da gleba de terreno;

IV. As vias condominiais, destinadas ao tráfego interno de veículos, deverão atender os seguintes requisitos:

a) pista de rolamento com 6,00m (seis metros) de largura mínima, pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para a pavimentação das vias públicas nos acessos a unidades autônomas para habitação unifamiliar e de 12 m (doze metros) de largura mínima pavimentada de acordo com as normas estabelecidas para pavimentação das vias públicas nos acessos às unidades autônomas para habitação multifamiliar;

b) distâncias mínimas de 2,00m (dois) metros dos limites dos terrenos de cada unidade autônoma unifamiliar e de 6,00m (seis) metros da edificação que lhe corresponder, medidas da borda mais próxima da pista de rolamento e distâncias mínimas de 3,00 m (três metros) dos terrenos de cada unidade autônoma multifamiliar e de 7 (sete) metros da edificação que lhe corresponder, medidas da borda mais próxima da pista de rolamento que lhe dá acesso;

c) declividade igual ou inferior a 15% (quinze por cento) em qualquer trecho.

V. Locais de estacionamento na proporção mínima de uma vaga para cada 04 (quatro) unidades autônomas unifamiliar e de uma vaga para cada 02 (duas) unidades autônoma multifamiliar.

§ 3º. O Executivo Municipal, por proposta do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano poderá regulamentar a definição das Zonas de Usos onde será permitida a implantação destes empreendimentos.

**Art. 2º.** Na instituição de condomínio por unidades autônomas é obrigatória a instalação de redes e equipamentos para abastecimento de água potável, energia elétrica e iluminação das vias condominiais, redes de drenagem pluvial, sistema de coleta, tratamento e disposição de esgotos sanitários, e obras de pavimentação e tratamento paisagístico das áreas de uso comum.

*Parágrafo único.* É de responsabilidade exclusiva do incorporador a execução de todas as obras referidas neste artigo, constantes dos projetos aprovados, as quais serão fiscalizadas pelos órgãos técnicos municipais competentes, segundo cronograma físico apresentado para aprovação do condomínio.

**Art. 3º.** Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio por unidades autônomas, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável e de energia elétrica, tais serviços serão implantados e mantidos pelos condôminos, devendo sua implantação ser aprovada previamente, mediante projetos técnicos submetidos às empresas concessionárias de serviço público.

**Art. 4º.** As obras relativas às edificações e instalações de uso comum deverão ser executadas, simultaneamente, com as obras das áreas de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.

§ 1º. A concessão do habite-se para edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, fica condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, na forma de cronograma aprovado pelos órgãos técnicos municipais.

**§ 2º.** A Prefeitura Municipal, através do órgão técnico competente, poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, nas seguintes condições:

I. previsão, no projeto, dos índices urbanísticos do terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, não superior a 60%(sessenta por cento);

II. cronograma de execução das obras relativas às edificações implantadas na área de utilização exclusiva de cada unidade autônoma, cujo prazo máximo não poderá exceder de 06 (seis) anos, a partir da aprovação do projeto do condomínio.

**Art. 5º.** Na instituição de condomínio por unidades autônomas, com características de habitação unifamiliar, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I. aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, constantes da legislação vigente para loteamentos comuns, sobre a área destinada à utilização exclusiva das unidades autônomas;

II. quando integrante de glebas ou lotes com área superior a 3.000,00 m<sup>2</sup> (três mil metros quadrados) e inferior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 20% (vinte por cento) da área total do terreno;

III. quando em glebas ou lotes com área superior a 10.000,00 m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados) e inferior a 40.000,00 m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados) o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 25% (vinte e cinco por cento) da área total do terreno.

**Art. 6º.** Na instituição de condomínios por unidades autônomas, com características de habitação multifamiliar, atendendo o disposto nos artigos anteriores, deverão atender aos seguintes requisitos:

I. aplicação, relativamente às edificações, dos índices de controle urbanístico, sobre as unidades autônomas, excluídas aquelas destinadas ao uso comum, com o percentual de 60% (sessenta por cento) e número máximo de 6 (seis) pavimentos tipo com altura total máxima de 27m (vinte sete metros);

II. quando em glebas com área de terreno superior a 40.000,00m<sup>2</sup> (quarenta mil metros quadrados), o percentual de áreas livres de uso comum não poderá ser inferior a 30% (trinta por cento) da área total do terreno.

**Art. 7º.** Consideram-se áreas de uso comum àquelas destinadas a jardins, acessos e equipamentos para lazer e recreação ou vinculadas a equipamentos urbanos.

**Art. 8º.** A instituição de condomínio por unidades autônomas, bem como a construção das edificações que lhe correspondam, dependem da prévia aprovação municipal e obedecerão às disposições do ato constitutivo do condomínio que será registrado no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Comarca do Município de Linhares-ES.

**Art. 9º.** O incorporador até o final do mês seguinte de cada trimestre civil comunicará ao setor responsável pelo Cadastro Imobiliário do Município as vendas de unidades realizadas neste período, sob pena de incorrerem em multa de R\$ 300,00 (trezentos reais) por cada unidade vendida não comunicada.

**Art. 10.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

REGISTRE-SE E PUBLIQUE-SE.

Prefeitura Municipal de Linhares, Estado do Espírito Santo, aos dois dias do mês de dezembro do ano de dois mil e oito.

**José Carlos Elias**  
**Prefeito Municipal**

REGISTRADA E PUBLICADA NESTA SECRETARIA, DATA SUPRA.

**João Pereira do Nascimento**  
**Secretário Municipal de Administração e dos**  
**Recursos Humanos**