



MENSAGEM Nº 019/2026

Fundão/ES, 17 de abril de 2026.

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a grata satisfação de encaminhar a essa egrégia casa de lei o incluso projeto de Lei que tem por finalidade instituir e regulamentar, no âmbito do Município de Fundão, a modalidade de parcelamento do solo urbano denominada Condomínio Horizontal de Lotes, adequando a legislação municipal às diretrizes contemporâneas do ordenamento territorial e às inovações trazidas pela legislação federal.

A proposição encontra respaldo no Código Civil Brasileiro, especialmente em seu art. 1.358-A, que passou a admitir expressamente o condomínio de lotes como forma legítima de organização da propriedade urbana, bem como na Lei de Parcelamento do Solo Urbano, que estabelece normas gerais para o parcelamento do solo, devendo ser observada de forma subsidiária.

Nesse contexto, verifica-se a necessidade de o Município disciplinar de forma clara e objetiva essa modalidade de empreendimento, tendo em vista a crescente demanda por modelos urbanísticos que conciliem segurança, organização territorial, eficiência na implantação de infraestrutura e melhor qualidade de vida para a população.

O Condomínio Horizontal de Lotes diferencia-se do loteamento tradicional por manter a titularidade privada das áreas comuns, atribuindo aos condôminos a responsabilidade pela manutenção da infraestrutura interna, o que reduz significativamente os encargos do Poder Público com conservação de vias, iluminação, drenagem e demais serviços urbanos. Tal modelo contribui para uma gestão mais eficiente do espaço urbano e para a racionalização dos recursos públicos.

Além disso, o projeto estabelece critérios rigorosos para a implantação desses empreendimentos, vedando sua instalação em áreas ambientalmente sensíveis, de risco geológico ou sujeitas a inundação, em consonância com a Código Florestal Brasileiro, bem como condicionando sua aprovação à análise técnica dos órgãos competentes e à observância das diretrizes do Plano Diretor Municipal.

A proposta também garante a adequada inserção urbana dos condomínios, ao exigir infraestrutura completa, incluindo redes de abastecimento de água, esgotamento sanitário, energia elétrica, drenagem pluvial e pavimentação, assegurando que o empreendedor assuma integralmente os custos de



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

implantação, inclusive no que se refere às vias de acesso externas quando inexistentes ou insuficientes.

Outro aspecto relevante diz respeito à previsão de contrapartidas urbanísticas, mediante a destinação de percentual da área ou sua substituição por investimentos em equipamentos públicos ou infraestrutura, mecanismo que busca equilibrar os impactos decorrentes da implantação dos empreendimentos com o interesse coletivo e o desenvolvimento ordenado da cidade.

O projeto também contempla a possibilidade de regularização de empreendimentos já consolidados, medida que se mostra necessária para conferir segurança jurídica a situações fáticas existentes, permitindo sua adequação às normas urbanísticas e ambientais vigentes, sem prejuízo do interesse público.

Destaca-se, ainda, a exigência de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para empreendimentos de maior porte, instrumento essencial para avaliar os efeitos sobre o tráfego, a infraestrutura urbana, o meio ambiente e a qualidade de vida da população, garantindo maior controle e planejamento por parte do Município.

Por fim, a iniciativa fortalece o papel do Poder Público municipal na ordenação do uso e ocupação do solo, promovendo o desenvolvimento urbano sustentável, a valorização imobiliária organizada e a melhoria das condições de habitabilidade, ao mesmo tempo em que oferece maior segurança jurídica aos empreendedores e aos adquirentes de lotes.

Diante do exposto, resta evidenciado o relevante interesse público da matéria, razão pela qual se submete o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, esperando sua aprovação. Diante do exposto, contamos com o apoio dos Nobres Vereadores para a aprovação da presente proposição.

Atenciosamente,

Eleazar Ferreira Lopes

Prefeito de Fundão

Ao Excelentíssimo Senhor

Vilcimar Correa

Presidente da Câmara Municipal de Fundão/ES



PROJETO DE LEI Nº 021/2026

Institui o Condomínio de Lotes no Município de Fundão e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE FUNDÃO, Estado do Espírito Santo, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte lei:

Art. 1º Fica instituído o Condomínio Horizontal de Lotes na zona urbana ou de expansão urbana do município de Fundão mediante a prévia aprovação dos projetos pelos órgãos públicos competentes, respeitando-se os índices urbanísticos e critérios previstos nesta Lei Complementar e no Plano Diretor Municipal.

§ 1º O Condomínio de Lotes é constituído quando dentro de uma gleba existirem partes designadas de lotes, que são propriedades exclusivas e partes que são propriedades comum dos condôminos, com possibilidade de fechamento perimetral e controle de acesso.

§ 2º A implantação do condomínio de lotes não deverá obstaculizar a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 2º Considera-se condomínio de lotes o empreendimento projetado nos moldes definidos no art. 1.358-A do Código Civil, no qual cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do todo nos termos do § 7º do artigo 2º da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Parágrafo único. A fração ideal de cada condômino será proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

Art. 3º Não será permitida a instalação de condomínios de lotes:

I - em áreas onde as condições geológicas não aconselham edificações, salvo nos casos em que o proprietário apresente laudo técnico, de profissional competente, que assegure a viabilidade do parcelamento e submetido a exame e anuência prévia dos órgãos técnicos municipal;

II - em áreas de preservação histórica, ecológica ou paisagística, assim definidas por Lei específica, bem como em áreas de reserva legal estabelecidas no artigo 12 da Lei nº 12.651/2012;



III - em terrenos alagadiços ou sujeitos a inundações, sem o exame e anuência prévia da Prefeitura Municipal, que considerando o interesse público e, ou as técnicas de engenharia, decidirá sobre a conveniência do parcelamento;

IV - em terrenos com declividade igual ou superior ao limite estabelecido na legislação Federal ou Estadual. A declividade poderá ser corrigida mediante a realização de terraplanagem devidamente autorizada pelo órgão competente ou através da elaboração de estudos geotécnicos que assegurem a estabilidade dos lotes para edificação;

V - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública ou onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, sem que sejam preliminarmente saneados, conforme dispõe o parágrafo primeiro deste artigo;

VI - o desmembramento/desdobro de lotes internos ao condomínio não será permitido;

VII - em terrenos que não tenham acesso direto à via ou logradouro público oficial, neste caso, o empreendedor deverá assumir o custeio e execução das obras de infraestrutura da via.

Parágrafo único. Quando a via de acesso ao empreendimento não tiver infraestrutura, a informação deverá constar do projeto apresentado e ser implantada pelo empreendedor simultaneamente à implantação do condomínio, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e conter rede de energia elétrica, água e esgoto, para atendimento da parte final do inciso VII.

Art. 4º O empreendedor deverá formalizar o pedido de aprovação nessa modalidade, quando solicitar as diretrizes, apresentando obrigatoriamente as cartas de viabilidade de abastecimento de água, esgoto (CESAN) e viabilidade de energia (EDP).

Parágrafo único. Quando as glebas de terreno, sobre os quais se pretenda a instituição de condomínio de lotes, não forem servidas pelas redes públicas de abastecimento de água potável, esgotamento sanitário, drenagem pluvial e tratamento de esgoto, tais serviços deverão ser implantados e mantidos pelos condôminos.

Art. 5º O condomínio horizontal de lotes deverá satisfazer os seguintes requisitos:

I - todos os lotes deverão ter acesso à via interna do condomínio ou via oficial externa;

II - os lotes terão área mínima dos lotes de 150,00m², com testada mínima de 6,00m;



III- os índices urbanísticos aplicáveis aos lotes serão os estabelecidos no Plano Diretor Municipal, do Código de Obras e os mesmos do zoneamento incidente sobre o lote;

IV - A largura mínima das vias de circulação internas será de 8m (oito metros) e a largura mínima das calçadas, obrigatória dos 2 lados da via, 1,50 m (um metro e cinquenta centímetros) de largura cada calçada;

V – Fazer constar na instituição do condomínio a obrigação da execução de calçadas acessíveis, conforme legislação aplicável.

Parágrafo Único. Nos casos em que a infraestrutura de eletrificação e iluminação do empreendimento for subterrânea, ou quando as calçadas forem destinadas exclusivamente à faixa de circulação de pedestres, poderá ser adotada largura mínima de 1,20 m (um metro e vinte centímetros) para os passeios, em cada lado da via, desde que a via de circulação possua largura mínima de 5,00 m (cinco metros).

Art. 6º Os muros com testadas para as vias públicas deverão ser construídos com altura máxima de 3,00 m (três metros).

Parágrafo Único. Quando se tratar da regularização de empreendimentos já em operação e consolidados, com muros já edificadas, ficam dispensados da obrigação prevista no caput.

Art. 7º Serão de uso privativo e de manutenção privativa do condomínio as vias urbanas internas de comunicação, os muros, guaritas, serviços e obras de infraestrutura, equipamentos condominiais e todos os equipamentos urbanos, as áreas e edificações que, por sua natureza, destinam-se ao uso privativo de todos os condôminos.

Art. 8º Na instituição do condomínio de lotes é obrigatória a instalação de rede e equipamentos para o abastecimento de água potável, energia elétrica, iluminação das vias comuns, rede de drenagem pluvial, esgotos sanitários, segundo legislação específica, obras de pavimentação, rampas de acessibilidade, guias, sarjetas 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.

Art. 9º O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos no interior dos condomínios é de inteira responsabilidade dos condôminos, o qual deverá ser depositado em recipiente próprio, de frente para via pública, colocado dentro dos limites do empreendimento, de acordo com as restrições previstas pela municipalidade, não sendo permitido, em hipótese alguma, que este recipiente seja instalado no passeio ou via pública.



Art. 10º Todas as obras de infraestrutura estabelecidas nas diretrizes municipais, bem como as construções comuns internas e demais obras e serviços necessários para a implantação do condomínio de lotes, na forma do projeto aprovado, inclusive as externas, necessárias para acesso, implantação das áreas e equipamentos públicos, serão de responsabilidade e expensas do empreendedor.

Art. 11º Entre dois ou mais condomínios de terrenos vizinhos poderá ser exigida a abertura de uma via de circulação para atender e ampliar o sistema viário municipal, devendo ser pavimentada, com solução de drenagem de águas pluviais e rede de energia elétrica, rede de água e esgoto, quando necessário.

Art. 12º Nos projetos de condomínios de lotes deverá ser transferida ao Município um percentual mínimo 5% da área do condomínio, para a implantação de equipamentos públicos (urbanos e comunitários) ou áreas livres de uso público fora da poligonal do condomínio, ou em suas adjacências, admitindo-se ainda a possibilidade de substituição da doação a critério e aceitação do Município.

Parágrafo Primeiro. As áreas que estiverem situadas em Zonas de Proteção Ambiental, Área de Preservação Permanente (APP) e Reserva Legal serão excluídas do cálculo das áreas a serem doadas, cabendo ao condomínio a proteção e manutenção destas áreas, que não poderão ser doadas ao Município.

Parágrafo Segundo. Os condomínios com área parcelável de até 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados), ficam desobrigados a destinação da área informada no caput.

Art. 13º O Município de Fundão, após manifestação da Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos e, considerando a necessidade ou a utilidade ou o interesse público poderá aceitar em substituição da doação da área prevista no artigo anterior, as seguintes contrapartidas:

I - doação de área ou terreno em outro local do município de Fundão;

II - execução de obra de construção ou reforma, inclusive de infraestrutura ou de equipamentos público, diretamente pelo empreendedor conforme projeto e diretrizes definidos pela Secretaria Municipal de Obras e Serviços Urbanos;

III – contratação de serviços para desenvolvimento de atividades das Secretarias ou programas e ações do Município;

Art. 14º O empreendedor deverá manter uma cópia dos projetos aprovados e do Alvará para início das obras no local para fins de fiscalização.

Art. 15º As áreas de uso comum, destinadas a lazer, recreação, vias internas e outros fins, assim aprovadas pela autoridade competente e definidas na



convenção condominial, não poderão ter sua destinação alterada pelo incorporador ou pelos condôminos.

Art. 16° O início das obras do condomínio, só poderá acontecer após a aprovação e licenciamento do condomínio de lotes, com exceção de regularização de condomínios já existentes.

Art. 17° Após a conclusão de todas as obras de infraestrutura e das áreas comuns previstas no projeto do Condomínio, o empreendedor deverá requerer a emissão do Termo de Verificação e Conclusão das Obras.

§ 1° Não será concedido o Termo Verificação e Conclusão de Obras, enquanto não for integralmente observado o cumprimento do projeto aprovado.

§ 2° A instituição do Condomínio é de responsabilidade do empreendedor, e a averbação da construção individual privada na unidade do lote no Registro Geral de Imóveis é de responsabilidade do comprador do lote.

§ 3° Será proibido o licenciamento das edificações individuais de uso privativo nos lotes internos, caso não haja a emissão do Termo de Verificação e Conclusão das Obras do Condomínio, a exceção dos projetos de habitação popular, faixas de renda mais baixa, de propriedade do FAR Fundo de Arrendamento Residencial, ou órgão semelhante.

Art. 18 Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio ou nos lotes, deverão ser previamente submetidas à aprovação pelo Município, aplicando-se a elas as normas estabelecidas no Plano Diretor Municipal e Leis complementares.

Art. 19 No prazo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de publicação do competente Decreto de aprovação do empreendimento urbanístico, o proprietário deverá registrar o condomínio de lotes no Cartório de Registro de Imóveis, sob pena de caducidade da aprovação.

§ 1° Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.

§ 2° No tocante ao processo de registro, aplicar-se-ão, naquilo que couber, as normas previstas nas leis federais vigentes.

Art. 20 O empreendedor somente poderá negociar sobre os lotes integrantes do condomínio após ter realizado o competente registro junto ao Oficial de Registro de Imóveis, devendo anexar a minuta da futura convenção de condomínio que regerá o condomínio de lotes urbanos.

Art. 21 Os condomínios de lotes deverão garantir o acesso das concessionárias de serviço público aos leitores de controle do abastecimento de água, esgotamento sanitário e energia elétrica, organizados de forma individualizada



PREFEITURA MUNICIPAL DE FUNDÃO
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

por unidade autônoma, salvo autorização específica das concessionárias que disponham em contrário.

Art. 22° Deve ser garantida a ação livre e desimpedida das autoridades públicas e concessionárias de serviços responsáveis pela segurança, bem-estar da população e infraestrutura dentro dos limites do condomínio.

Art. 23° Os direitos e deveres dos condôminos serão regulados pela Convenção Condominial, que também disciplinará as limitações edilícias e de uso e ocupação do solo relacionadas a cada unidade, observado o Plano Diretor e o Código de Obras do Município.

Art. 24° As construções a serem erguidas nas unidades autônomas deverão ser objeto de aprovação específica junto ao Município e deverão atender ao disposto no Código de obras e ao estabelecido na convenção do condomínio e esta última, em respeito aos limites da legislação municipal.

Art. 25° Os condomínios de lotes voltados a edificações industriais só serão admitidos em zonas de uso onde a atividade industrial seja permitida.

Art. 26° Os Condomínios de Lotes com área parcelada superior a 20.000,00m² (vinte mil metros quadrados) são considerados empreendimentos de impacto urbano devendo ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV.

Art. 27° Esta Lei entra em vigor a partir da data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito do Município de Fundão,
em 17 de abril de 2026.

ELEAZAR FERREIRA LOPES
Prefeito de Fundão/ES