



**COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO - COURB
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO – CENOR**

PARECER NORMATIVO Nº 43 - CENOR

**ASSUNTO: DEFINIÇÃO DE MEDIDAS NORMATIZADORAS PARA ANÁLISE DE CONDOMÍNIOS DE LOTES,
DE ACORDO COM A LEI COMPLEMENTAR Nº 236/2017.**

A Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano - COURB, através da Célula de Normatização - CENOR, amparado no que dispõe a Lei nº 176/2014, que promoveu a organização e a estrutura administrativa da Prefeitura Municipal de Fortaleza, definindo que compete à SEUMA, planejar e controlar o ambiente natural e construído do município e visando esclarecer dúvidas quando da aplicação da Lei Complementar de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo – LCPUOS (Lei nº 236/2017), em seu Capítulo VI (DO USO E DA OCUPAÇÃO DIFERENCIADOS), Seção II (DOS CONDOMÍNIOS), e:

CONSIDERANDO os conceitos legais de condomínio de lotes presentes no Art. 58 da Lei Federal nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO as disposições do Título III – Do Ordenamento Territorial, Capítulo VIII – Dos Condomínios, integrante do Plano Diretor Participativo, Lei Complementar Nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, instrumento básico da política urbana do Município que no seu Art.206, §4º estabelece que “...O Poder Público Municipal poderá aprovar a instituição de condomínio por unidades autônomas, ainda que os respectivos projetos não contenham aqueles relativos às edificações privativas, quando houver previsão, no projeto do condomínio por unidades autônomas, das quotas de área máxima de construção e taxa de ocupação atribuídas ao terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma.”

CONSIDERANDO as disposições da Seção II – Dos Condomínios, integrante da Lei Complementar Nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo nos artigos seguintes:

- **Art. 193** que institui e define as modalidades de condomínios;
- **Art. 196** que trata dos parâmetros, largura mínima de vias e área mínima de recreação comum;
- **Art. 197** que detalha os requisitos para apresentação dos projetos no processo de aprovação, bem como a possibilidade de aprovação em diferentes etapas dos projetos nas

PARECER NORMATIVO Nº 43 - CENOR (Cont.)

unidades autônomas, desde que estabelecidos os parâmetros urbanísticos mínimos dessas unidades;

- **Art. 198** que estabelece a área mínima dos lotes e o mecanismo de cálculo do número de unidades;
- **Art.200** que trata sobre a concessão do certificado de conclusão de obra (Habite-se) para edificações no terreno de utilização exclusiva de cada unidade autônoma ficando condicionada à completa e efetiva execução das obras relativas às edificações e instalações de uso comum, conforme Projeto aprovado.

CONSIDERANDO o Parecer/Comunicado nº 23 de 2002, emitido no processo nº 43.603/2.000 - SER II, que trata sobre os recuos frontais em Condomínios Residenciais;

ESCLARECE normas para a aplicação de Condomínio de Lotes que tratam dos artigos da Lei Complementar nº 236/2017, citados neste parecer, na forma a seguir:

1. DO PARCELAMENTO DO SOLO

Os Condomínios de Lotes são admitidos no município de Fortaleza em imóveis já parcelados. Nos casos de imóveis não parcelados, a aprovação do projeto será precedida ou realizar-se-á concomitante ao parcelamento do solo exigível, conforme § 1º e § 2º do Art. 193 da Lei Complementar nº236/2017.

2. DOS PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

Os parâmetros urbanos de uso e ocupação e demais restrições urbanísticas são os estabelecidos para a Zona onde o Condomínio de Lotes está inserido, conforme Art. 196 da Lei Complementar nº236/2017, com as seguintes considerações:

- No Condomínio de Lotes será admitido a adequabilidade de usos e ocupação do solo previstos da Lei Complementar nº236/2017 e neste parecer, desde que obedeçam também ao Regimento Interno próprio de cada Condomínio.
- Para as vias internas ao Condomínio, é admitido o recuo frontal mínimo de 3,00m (três metros). Os demais recuos devem ser os estabelecidos na Lei Complementar nº236/2017.

PARECER NORMATIVO Nº 43 - CENOR (Cont.)

- A Área mínima para recreação/uso comum, equivalente a 1/5 (um quinto) da soma do potencial construtivo proposto para os lotes residenciais, conforme Inciso III, Art. 196, da Lei Complementar nº 236/2017, poderá ser distribuída entre áreas livres e áreas construídas de usos comum.
- Os cálculos para análise dos parâmetros urbanos de ocupação serão realizados em função da área total do terreno.
- As vias privativas ao Condomínio atenderão as exigências contidas no inciso II, Art. 196 da Lei Complementar nº 236/2017, sendo permitida vias com larguras superiores e em conformidade com o porte e a função que deverão desempenhar no Condomínio.

3. DA ÁREA MÍNIMA DO LOTE

O Art. 198 da Lei Complementar nº 236/2017 define a área mínima de cada lote (área privativa do terreno) de até 135 m², desde que a soma desta área e das áreas comuns, dividida pelo número mínimo de unidades, seja igual ou superior ao lote mínimo da Zona. Para fins de aplicação do Artigo 198, deve ser utilizada a seguinte fórmula:

$$\frac{(Ap + Ac + Ar)}{Nl} \geq Alm$$

Sendo:

Ap = Somatório da área privativa do terreno de cada unidade (devendo *Ap* ser maior ou igual a 135m²)

Ac = área de circulação

Ar = área de recreação

Nl = número de lotes autônomos

Alm = área do lote mínimo da Zona.

4. DO PROCESSO DE LICENCIAMENTO DO CONDOMÍNIO DE LOTES

O licenciamento do Condomínio de Lotes deverá ser realizado através do serviço de Alvará de Construção.

PARECER NORMATIVO Nº 43 - CENOR (Cont.)

Com exceção dos empreendimentos localizados nas Zonas de Ocupação Consolidada (ZOC) e nas Zonas de Ocupação Preferencial (ZOP), os projetos das edificações das unidades autônomas poderão ter emissão posterior ao projeto das edificações e instalações de uso comum e aos elementos de infraestrutura urbana, conforme parágrafo 1º, Art. 197 da Lei Complementar nº 236/2017.

Nos casos de aprovação posterior, será emitido Alvará de Construção na etapa de aprovação das áreas comuns e das partes designadas de lotes e, posteriormente, será emitido Alvará de Construção para cada edificação a ser implantada nas unidades autônomas.

No processo de emissão do Alvará de Construção das áreas comuns e da divisão de lotes, será exigida a apresentação da definição das cotas de área máxima de construção computável, taxa de ocupação e taxa de permeabilidade de cada unidade autônoma, ficando a sua aprovação condicionada à obediência destas cotas.

No caso do "Habite-se", o Condomínio receberá o "Habite-se" quando da finalização das instalações de uso comum e dos elementos de infraestrutura urbana e as edificações das unidades autônomas receberão o "Habite-se" individualmente.

Fortaleza, 03 de julho de 2020.



Débora Maria Gomes Braga Monte
Gerente da CENOR

De Acordo com o Parecer Normativo Nº 43 - CENOR.

Marina Cavalcante Hissa
Coordenadora da COURB

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA



Prefeitura de Fortaleza



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 8ZVNWHXW

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 74744 e código 8ZVNWHXW

ASSINADO POR:

Assinado por: MARINA CAVALCANTE HISSA:65214706391 em 03/07/2020 Assinado por: MARIA AGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ em 03/07/2020