LEI MUNICIPAL N°. 1.809 DE 10 DE NOVEMBRO DE 2016.

Dispõe sobre condomínios fechados horizontais no Município de Heliodora e dá outras providências.

A PREFEITA MUNICIPAL

FAÇO SABER QUE O PODER LEGISLATIVO APROVOU E EU SANCIONO E PROMULGO A SEGUINTE LEI:

Art. 1.° Ficam estabelecidas nesta Lei as normas gerais para análise, aprovação e execução de projetos de empreendimentos denominados Condomínios Fechados Horizontais, regidos pela Lei Federal n.° 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias.

§ 1.° Para fins desta Lei, considera-se Condomínios Fechados Horizontais a área ou gleba destinada à implantação de conjunto de edificações residenciais, unifamiliares, associadas em uma ou mais propriedades individualizadas, caracterizando os espaços comuns como bens do condomínio.

§ 2.° Considera-se propriedade individualizada a unidade territorial privativa ou autônoma que corresponde à fração ideal de terreno individualizada dentro da gleba condominial.

§ 3.° Considera-se área de uso comum aquela que for destinada à construção de vias de circulação interna, praças, áreas verdes, equipamentos, clube recreativo, áreas de lazer, portaria e área administrativa.

Art. 2.° A área ou gleba a que se refere o § 1.° do artigo 1.°, torna-se indivisa e deverá atender às seguintes condições:

I - possuir área igual ou superior a 40.000 m²;

II - não impedir a continuidade do sistema viário público existente ou projetado.

Art. 3.° Essa modalidade de parcelamento do solo não será permitida:

I - em terrenos com declividade igual ou superior a 30%, salvo se atendidas as exigências formuladas pela Prefeitura;

II - em terrenos nos quais as condições geológicas não aconselhem edificações;

III - em áreas sujeitas à preservação permanente.

Art. 4.° A Prefeitura poderá aprovar loteamento fechado mesmo que fora da área urbana, desde que o empreendedor loteador execute as obras e serviços de infraestrutura urbana necessárias, às suas próprias custas, bem como os procedimentos e estudos técnicos exigidos pelo INCRA para descaracterização, quando se tratar de área rural.

§ 1.° Na hipótese de concordar com a execução de obras e serviços a que alude este artigo, o empreendedor loteador deverá firmar termo de compromisso e oferecer caução idônea e suficiente para a completa e perfeita execução de tais obras pela Prefeitura, caso descumpra sua obrigação.

§ 2.° A aprovação de loteamento fechado Dora da área urbana por parte da Prefeitura não implicará, em hipótese alguma, na obrigação de o Poder Público municipal realizar obras de integração do referido loteamento ao perímetro urbano do município.

Art. 5.° O Condomínio Fechado Horizontal é de uso predominantemente residencial, sendo permitida a construção de apenas uma unidade residencial unifamiliar em cada unidade territorial privativa.

Art. 6.° O Condomínio Fechado Horizontal, deverá ser fechado, totalmente, com alambrado, muro em alvenaria ou qualquer outro tipo de material que garanta sua integridade, limitação e proteção.

Art. 7.° A declividade máxima das vias de circulação internas serão de até 25%.

Parágrafo único. A largura mínima das vias de circulação internas será de 10,00 metros, sendo 7,00 metros de caixa e 1,50 (um metro e cinqüenta centímetros) para cada calçada, de ambos os lados.

Art. 8.° O sistema viário interno do Condomínio Fechado Horizontal deverá articular-se com o sistema viário público existente ou projetado em um único ponto ou local.

Art. 9.° A área das unidades territoriais privativas será de, no mínimo, 500 m², com testada mínima de 15 metros para as vias de circulação interna, sendo vedado o subfracionamento das mesmas.

Art. 10. Será obrigatória a execução, por parte do proprietário, das seguintes obras e equipamentos urbanos do Condomínio Fechado Horizontal:

I - abertura das vias de circulação, inclusive vias de acesso, quando for o caso, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

II - obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais, quando se tratar de pavimentação asfáltica, calçamento com paralelepípedos ou bloquetes;

III - construção de sistema de coleta e tratamento de esgoto sanitário individual, através do sistema de fossa séptica, quando não houver rede de esgoto próxima à área condominial, de acordo com as normas técnicas da ABNT para o correto funcionamento deste sistema;

IV - obras de contenção de taludes e aterros, destinadas a evitar desmoronamentos e o assoreamento de águas correntes ou dormentes, conforme normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e exigências legais;

V - construção de rede de energia elétrica, conforme normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão, entidade ou empresa concessionária do serviço público de energia elétrica;

VI - obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias e logradouros, conforme as normas e padrões técnicos dos órgãos competentes e as exigência legais;

VII - construção de sistema de abastecimento de água potável, conforme as normas e padrões técnicos exigidos pelo órgão competente.

§ **1.°** Quando o Condomínio Fechado Horizontal possuir 90% ou mais das unidades territoriais privativas com área igual ou superior a 600 m², fica o proprietário dispensado da execução do revestimento final do pavimento das vias, hipótese em que deverá executar a compactação e tratamento superficial com cascalho ou material equivalente.

§ **2.°** As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e concluídas, obrigatoriamente, dentro do prazo máximo e improrrogável de 3 anos, contados a partir da data da aprovação do condomínio, devendo cada etapa ser executada dentro do respectivo prazo previsto no cronograma físico que for aprovado pela Prefeitura.

§ 3.° A execução das obras previstas no caput deste artigo, bem como as obras de construção das unidades residenciais ou qualquer tipo de obra relacionada à construção civil, será vistoriada pela fiscalização do respectivo órgão competente.

§ 4.° Os equipamentos e serviços urbanos aprovados serão mantidos exclusivamente pelo Condomínio.

Art. 11. No ato de aprovação do projeto pela Prefeitura, o Condomínio Fechado Horizontal terá a área das respectivas unidades territoriais privativas e comuns definidas como Zona Residencial, definindo-se, ainda, a área de reserva legal e a área de preservação permanente, conforme legislação federal, ouvindo-se sempre os órgãos competentes.

Art. 12. Após sua aprovação e constituição jurídica, o Condomínio Fechado Horizontal tornar-se-á indissolúvel, ficando sob sua exclusiva responsabilidade, com relação às suas áreas internas, os seguintes serviços:

I – coleta de lixo;

II – manutenção das obras executadas de água potável, no caso do abastecimento não ser feito pela COPASA, drenagem pluvial, fossa asséptica, arborização, pavimentação e aterros.

Parágrafo único. A responsabilidade pelos serviços descritos no caput deste artigo se limita à área condominial e não isentam o condomínio e as unidades territoriais privativas das respectivas taxas de manutenção municipal e IPTU, ou de concessionárias.

Art. 13. Para a aprovação do Condomínio Fechado Horizontal pela Prefeitura serão observadas, no que couber, as demais normas municipais referentes ao parcelamento e uso do solo urbano.

Art. 14. O Condomínio Fechado Horizontal, constituído por unidades territoriais privativas, áreas de uso comum, equipamento urbano, área institucional, área verde e de preservação permanente, será aprovado pela Prefeitura simultaneamente com o licenciamento ambiental municipal.

Parágrafo único. As edificações a serem construídas no condomínio serão aprovadas pelo órgão competente da Prefeitura, posteriormente à aprovação do condomínio, individualmente, nas respectivas unidades territoriais, nos termos das normas vigentes.

Art. 15. O Executivo Municipal regulamentará a presente Lei no prazo de 120 (cento e vinte) dias após a sua publicação.

Art. 16.° Revogadas as disposições em contrárias, esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete da Prefeita - Heliodora, em 10 de novembro de 2016.

Maria Helena Duarte

MARIA HELENA DUARTE

PREFEITA MUNICIPAL

PUBLICADO
DATA: 10 / 11 / 16
ASSINATURA

Registrado e Publicado 10/11/2016 **Secretaria Geral**