

LEI COMPLEMENTAR Nº 123/2010

"Dispõe sobre a implantação de Condomínios Horizontais de Lotes no âmbito do Município de Andradas e determina outras providências"

Faço saber que a Câmara Municipal de Andradas aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º Fica instituído o condomínio horizontal de lotes na zona urbana ou de expansão urbana do Município de Andradas, cuja consecução se fará mediante a observância das disposições desta Lei Complementar e demais normas urbanísticas pertinentes.

Art. 2.º Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento projetado segundo os moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, artigo 8.º da Lei n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, e no artigo 3.º do Decreto-Lei 271, de 28 de fevereiro de 1967, em que cada lote será considerado como unidade autônoma, a ela atribuindo-se fração ideal do solo e das outras partes comuns.

Art. 3.º Para a implantação do empreendimento de que trata esta Lei, como condição imprescindível a sua aprovação, deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

I – possuir área igual ou inferior a 80.000 (oitenta mil) metros quadrados;

II – apresentar declividade máxima das vias de circulação interna limitada a 25% (vinte e cinco por cento);

III – destina-se ao uso residencial,

IV – fechamento perimetral integral do empreendimento, que deverá ser realizado por muro de alvenaria ou material outro que garanta sua integridade e proteção;

V – largura mínima de 6 (seis) e máxima de 18 (dezoito) metros para as vias de circulação interna, e passeios com largura mínima correspondente à 25% (vinte e cinco por cento) da largura da rua que lhe faz divisa;

VI – sistema viário interno articulado a logradouro público, que propicie o trânsito simultâneo de pessoas e veículos;

VII – unidades autônomas privativas com área mínima e máxima de, respectivamente, 200 (duzentos) a 5.000 (cinco mil metros) quadrados;

VIII – testada mínima de 10 (dez) metros por unidade autônoma;

IX – profundidade mínima de 20 (vinte) metros;

X – recuo frontal mínimo para edificação de 3 (três) metros, medidos em relação ao limite entre a calçada e a unidade autônoma.

Parágrafo único. A largura da pista de rolamento poderá ser reduzida para 5 (cinco) metros nos casos onde os acessos sirvam para atender, no máximo, 6 (seis) unidades.

Art. 4.º Os novos empreendimentos deverão prever reserva de área para vias laterais que terão largura mínima de 12 (doze) metros, cuja destinação ficará a critério do município.

Art. 5.º O projeto do condomínio horizontal de lotes deverá ser apresentado pelo interessado, mediante protocolo, dirigido ao órgão técnico do Poder Público Municipal, para análise, acompanhado dos seguintes documentos:

I - projeto geométrico apresentado através dos seguintes elementos:

a) 5 (cinco) vias em cópias heliográficas ou impressas em papel sulfite;

b) 1 (uma) cópia em meio digital;

II - memorial descritivo, contendo obrigatoriamente:

a) denominação do condomínio horizontal de lotes;

b) descrição sucinta do condomínio horizontal de lotes, com suas características e fixação das zonas a que pertence a gleba;

c) indicação das áreas comuns que passarão ao domínio dos condôminos;

d) condições urbanísticas do condomínio horizontal de lotes e as limitações que incidirão sobre suas unidades autônomas e suas construções;

e) limites e confrontações, área total do condomínio, área total das unidades autônomas, área do sistema viário, dos espaços livres de uso comum, com seus respectivos percentuais;

f) sistema de drenagem de águas pluviais e seus complementos, bem como projeto de prevenção ou combate à erosão, quando necessário;

g) a descrição sucinta do sistema de destinação final dos esgotos sanitários.

III - projetos complementares, com dimensionamento, detalhes e especificações pertinentes, aprovados pelas concessionárias dos respectivos serviços públicos, apresentados em 2 (duas) vias, a saber:

a) sistema de abastecimento de água potável e, quando necessário, com o projeto de captação, tratamento e preservação;

b) sistema de coleta de águas servidas;

c) sistema de distribuição de energia elétrica e de iluminação das áreas comuns;

d) obras de pavimentação dos acessos;

e) pavimentação dos passeios das vias de circulação interna e áreas de uso comum;

f) arborização de todo o empreendimento.

IV - Minuta de convenção de condomínio.

Parágrafo único. Além da documentação do projeto, o empreendedor deverá juntar ao pedido de aprovação do condomínio horizontal de lotes, os seguintes documentos:

I - requerimento assinado pelo proprietário da gleba, ou por procurador legalmente constituído, devidamente qualificado;

II - cópias de documentos de habilitação dos profissionais responsáveis pelos correspondentes projetos, com indicação de suas atribuições perante o CREA e respectiva ART – Anotação de Responsabilidade Técnica;

III - certidão vintenária do imóvel;

IV - certidão de inteiro teor do terreno, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente;

V - certidões negativas de impostos municipais, estaduais e federais, relativos ao imóvel onde será instalado o empreendimento;

VI - certidão negativa de ações reais referentes ao imóvel, pelo período de 10 (dez) anos;

VII - certidão negativa de ações penais relativas ao crime contra o patrimônio e contra a Administração Pública, referente ao empreendedor ou empresa empreendedora e seus sócios;

VIII - documentação de identificação e caracterização do proprietário do condomínio horizontal de lotes;

IX - cronograma físico de execução dos serviços e obras de infra-estrutura exigidos;

X - comprovantes de pagamento dos emolumentos e taxas pertinentes ao empreendimento.

Art. 6.º Aprovado o projeto de condomínio horizontal de lotes pelo órgão competente do Município, este expedirá alvará para execução dos serviços e obras de infra-estrutura do empreendimento, cabendo ao responsável deste a realização e instalação, conforme padrões técnicos estabelecidos pelos órgãos competentes e demais exigências legais, das seguintes obras e equipamentos urbanos:

I – abertura de vias de circulação interna e de acesso ao sistema viário público, sujeitas à compactação e pavimentação poliédrica, asfáltica ou similar;

II – realização de obras destinadas ao escoamento de águas pluviais, inclusive galerias, guias, sarjetas e canaletas;

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 e demais órgãos ambientais, para o correto funcionamento do sistema;

IV – perfazimento de obras de contenção de taludes e aterros destinados a evitar desmoronamentos e assoreamentos de águas correntes ou dormentes;

V – instalação de rede de distribuição de energia elétrica para atendimento dos lotes privativos e áreas comuns;

VI – realização de obras e serviços destinados ao tratamento paisagístico das vias de trânsito e áreas comuns;

VII – implantação de sistema de abastecimento de água potável.

§ 1.º As obras previstas neste artigo deverão ser executadas e integralmente concluídas dentro do prazo máximo de 3 (três) anos, contados a partir da data de aprovação do projeto do empreendimento.

§ 2.º O prazo estabelecido para conclusão das obras de implantação do condomínio, poderá, a critério do Poder Público Municipal e mediante pedido formal e justificado, ser prorrogado uma única vez, por até um terço do prazo de que trata o parágrafo anterior;

§ 3.º 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 necessariamente vistoriada pela fiscalização do órgão competente do Município.

Art. 7.º Concluídas as obras de implantação do empreendimento, caberá ao seu proprietário requerer sua aprovação junto à Administração Municipal, a qual se fará mediante ato próprio expedido pelo Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 1.º A aprovação de que trata o *caput* deste artigo dependerá de manifestação expressa do órgão competente quanto à execução das obras do condomínio, em conformidade com o projeto aprovado, bem como da comprovação do registro da convenção de condomínio junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca.

§ 2.º Aprovado o condomínio, caberá ao órgão técnico responsável do Município a expedição do competente “*habite-se*” da obra.

Art. 8.º Após a publicação do decreto de aprovação do condomínio horizontal de lotes, o empreendedor terá o prazo de 180 (cento e oitenta) dias para registrar o empreendimento na circunscrição imobiliária competente, sob pena de caducidade dos atos administrativos de sua aprovação.

Art. 9.º É proibido divulgar, vender ou prometer à venda unidades autônomas do empreendimento antes do registro do condomínio horizontal de lotes junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

Art. 10.º As áreas de uso comum, tais como vias de circulação, áreas de lazer, e outras porventura instituídas, assim como suas edificações, também de uso comum, como muros, guaritas, obras de infra-estrutura, ou outras que, por sua natureza, destinem-se ao uso dos condôminos, serão por eles mantidas, cabendo a estes, inclusive:

I - O recolhimento dos resíduos sólidos urbanos produzidos no interior do condomínio;

II - O custeio das despesas relacionadas ao fornecimento de água potável e de energia elétrica, inclusive, das áreas comuns do condomínio;

III - A manutenção e custeio da rede de iluminação condominial, das vias de trânsito e circulação internas, do sistema de esgotamento sanitário do condomínio, da rede de drenagem pluvial, da pavimentação e tratamento paisagístico das áreas de uso privativo do condomínio;

Art. 11. Todas as obras, coletivas ou individuais que vierem a ser edificadas no condomínio horizontal de lotes deverão ser previamente submetidas à

aprovação pelo setor competente do Município, aplicando-se as mesmas normas definidas no regime urbanístico do empreendimento e normas válidas para as construções naquele setor, seguindo o que determina o Plano Diretor do Município e Código de Obras.

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Andradas, aos trinta dias do mês de abril
do ano de 2010.

Ademir dos Santos Perez
Prefeito Municipal

Prefeitura Municipal de Andradas, em 14 de julho de 2010.

ADEMIR DOS SANTOS PERES
Prefeito Municipal